

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE

tra

Felix Service S.r.l., con sede legale in Portici (NA) alla via Libertà I traversa a sinistra n. 4 (P.IVA 03189171212), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], di seguito sublocatrice

e
la Cavamarket S.p.A., con sede legale in Salerno alla via Stefano Brun n.9 (C.F. e P.IVA 02139950659), in persona del Presidente del C.d.A. sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], di seguito subconduttrice

Premesso che

- la società Felix Service S.r.l. detiene, in forza del contratto di locazione stipulato in data 1.4.2007, l'immobile sito in portici alla via Libertà II Traversa a sinistra n. 7/9, della superficie complessiva di circa mq. 1100. L'unità immobiliare è riportata nel NCEU del Comune di Portici (NA) al foglio 6, partita 1006688, particella 191, sub. 107;
- la società Felix Service S.r.l. intende concedere in sublocazione l'immobile di cui sopra, perché funzionalmente idoneo per lo svolgimento di un'attività commerciale;
- la Cavamarket S.p.A., a seguito di sopralluogo effettuato, in data 8.11.2006, ha ritenuto l'immobile funzionalmente idoneo allo svolgimento della propria attività commerciale e che proprio a tale scopo realizzerà, a propria cura e spese, una serie di interventi sulla porzione immobiliare oggetto del contratto di sublocazione e che in tal senso, la società sublocatrice rilascia la propria autorizzazione a che tali lavori vengano realizzati;
- la Cavamarket S.p.A. è interessata alla sublocazione dell'immobile sopra descritto a condizione che ottenga, dalle competenti autorità, il rilascio dell'autorizzazione necessarie per l'esercizio dell'attività commerciale (supermercato di prodotti alimentari e non);
- la società Felix Service S.r.l. dichiara che l'immobile oggetto della sublocazione è idoneo, in base allo strumento commerciale vigente e rispetto alla pianificazione urbanistica ad ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie;
- che in data 20.11.2006 è stato stipulato un contratto preliminare di sublocazione commerciale.

Si conviene e stipula quanto segue:

- 1) La premessa forma per espresso accordo tra le parti contraenti parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) La società Felix Service S.r.l. subloca alla Cavamarket S.p.A., che come sopra rappresentata a sua volta accetta in sublocazione, l'immobile descritto in premessa.
- 3) La locazione avrà la durata di anni 9, con decorrenza dall' 1.4.2007 e scadenza al 31.3.2016. Il contratto si intenderà rinnovato per un uguale periodo contrattuale di anni 9 salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. dodici mesi prima della scadenza. La sublocatrice fornisce sin d'ora il suo assenso al primo rinnovo contrattuale. In considerazione che il contratto di locazione principale scadrà il 31.3.2025 la Felix Service S.r.l. si impegna sin da ora ad ottenere una proroga dello stesso affinché possa essere garantito il rinnovo. Nessun inadempimento sarà posto a carico della sublocatrice nel caso in cui non riuscisse, per cause indipendenti dalla sua volontà, alla proroga del contratto.
A partire dal 5° anno la società subconduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento previa disdetta da inviarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno con un preavviso di mesi sei.
- 4) Il corrispettivo della sublocazione viene fissato in € 10,00 (dieci/00) al metro quadrato per un totale pari ad € 11.000,00 (undicimila/00), al mese, oltre Iva nella misura prevista dalla legge, come da planimetria allegata, da pagarsi in rate trimestrali anticipate a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 12011 ABI 01005 CAB 40090 CIN B intrattenuto presso la Banca Nazionale del Lavoro filiale di Portici (NA).

In considerazione del fatto che la subconduttrice, al solo fine di rendere l'immobile maggiormente adatto all'uso a cui è destinato, si obbliga a sue esclusive cure, spese e responsabilità, esonerando la società sublocatrice da ogni relativa responsabilità, ad effettuare alcune opere di adeguamento, le parti pertanto di comune accordo stabiliscono che il corrispettivo della sublocazione per il primo anno è fissato in € 9,00 (nove/00) al metro quadrato pari ad € 9.900,00 (novemilanoovecento/00), oltre Iva come per legge, al mese, e per il secondo anno di sublocazione in € 9,50 (nove/50) al metro quadrato pari ad € 10.450,00 (diecimilaquattrocentocinquanta/00), oltre Iva come per legge, al mese. Al termine del rapporto nulla sarà dovuto alla parte subconduttrice, anche a titolo di migliorie, per l'esecuzione dei suddetti lavori.

A partire dal 10° anno di sublocazione il contratto subirà un aumento del corrispettivo pari al 10% in più rispetto all'anno precedente in aggiunta all'adeguamento ISTAT previsto dalla legge e di seguito regolamentato.

I canoni di locazione decorreranno a partire dall' 1.4.2007.

Il canone, dal secondo anno di locazione, verrà aggiornato annualmente ed automaticamente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rinunciando espressamente la subconduttrice alla richiesta per iscritto dell'aggiornamento ISTAT summenzionato.

La Cavamarket S.p.A. non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalla legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle eventuali rate scadute.

Il canone di affitto non comprende tasse, tributi, costi di rapporti di somministrazioni di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altra spesa necessaria per l'esercizio dell'impresa; le parti si danno atto che le suddette spese saranno a carico della Cavamarket S.p.A. subconduttrice, dal momento in cui prenderà possesso dell'immobile.

Il presente contratto è assoggettato ad Iva ai sensi del disposto della L. 248/2006.

5) La società sublocatrice fornisce sin d'ora il suo consenso alla sublocazione e cessione, anche parziale, ad altra società del gruppo cui fa parte la subconduttrice, senza che ciò comporti alcun diritto alla revisione del canone di locazione pattuito o altri oneri qualsiasi oneri a carico della subconduttrice.

6) La società sublocatrice dichiara che l'immobile di sua proprietà è in regola con le norme urbanistiche avendo ottenuto a suo tempo concessione di edificazione e licenza di agibilità.

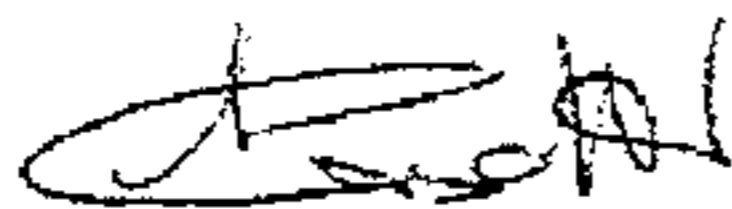
7) Resta convenuto che la Cavamarket S.p.A., a sua cura e spese, potrà eseguire nell'immobile locato tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, impegnandosi altresì a sottoscrivere le eventuali richieste da inoltrare agli organi competenti.

8) La società sublocatrice potrà in qualunque momento ispezionare i locali oggetto della sublocazione anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati, dandone preventiva comunicazione.

9) La sublocatrice è esonerata da ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare alla subconduttrice per fatto di terzi e segnatamente per furti, ed è altresì esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi (acqua, energia elettrica etc.) per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Saranno a carico della società subconduttrice tutte le spese per la manutenzione e riparazione di ordinaria amministrazione di qualsiasi tipo relative alla conservazione dell'efficienza dell'immobile e degli impianti affittati, così come previsto dall'art. 1621 c.c.; nel mentre resteranno a carico della concedente le spese di straordinaria manutenzione e riparazione.

11) Con la sottoscrizione del presente contratto la caparra confirmatoria di € 30.000,00 (trentamila/00), versata dalla Cavamarket S.p.A. alla società Felix Services S.r.l. in data 20.11.2006 alla stipula del contratto preliminare di sublocazione, viene imputata quanto ad € ~~22.000,00~~ (ventiduemila/00) ~~al deposito cauzionale~~ di cui all'art. 15 seguente, e quanto ad € 8.000,00 (ottomila/00) quale acconto sul primo trimestre di locazione.



02/04/07

12) Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, validità ed esistenza del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

13) Qualsiasi dichiarazione, comunicazione, notifica dovrà essere fatta per iscritto mediante lettera raccomandata, al domicilio indicato in epigrafe o all'indirizzo fatto conoscere successivamente per iscritto all'altra parte; la notifica si intenderà per avvenuta al momento del ricevimento della raccomandata da parte del destinatario, ovvero entro gg. 10 dal momento in cui al destinatario venga notificato il deposito della raccomandata presso l'Ufficio Postale.

14) Le parti espressamente convengono che il presente contratto è condizionato all'ottenimento da parte della Cavamarket S.p.A. delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale; per cui se non dovesse verificarsi la condizione precisata per cause non imputabili alla Cavamarket S.p.A. il contratto si risolverà automaticamente senza alcun onere aggiuntivo; in tale ultima ipotesi la sublocatrice sarà tenuta alla restituzione del deposito cauzionale e agli eventuali canoni incassati e non ancora maturati alla data della risoluzione.

15) A garanzia delle obbligazioni nascenti dal presente contratto, le parti concordano la costituzione di un deposito cauzionale di € 22.000,00 (ventiduemila/00), pari a due mensilità, già versato come risulta dal disposto del precedente art. 11.

16) La subconduttrice s'impegna a stipulare polizza assicurativa presso primaria compagnia di assicurazione per importi adeguati al valore dell'immobile (e comunque non inferiori ad € 1.000.000,00) contro i danni eventualmente arrecati al fabbricato condotto in sublocazione o fabbricati confinanti, per cause derivanti dall'esercizio della propria attività, nonché per danni derivanti dall'esecuzione dei lavori di adeguamento citati al punto 4), di durata pari alla durata della sublocazione.

17) E' data facoltà alla società sublocatrice di dare incarico, a sua cura e spese, ad un tecnico abilitato, al fine di effettuare la sorveglianza sui lavori di adeguamento previsti al punto 4) del presente contratto.

18) Con la stipula del presente contratto la subconduttrice viene immessa nel possesso dell'immobile oggetto della locazione.

19) Le spese di registrazione del contratto di sublocazione saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50%. Si precisa, inoltre, che il contratto è assoggettato ad IVA ai sensi del disposto della L. 248/2006.

Salerno, 1 aprile 2007

La Sublocatrice

[Redacted signature and stamp of the Sublocator]

La Subconduttrice
CAVAMARKET S.p.A.
Via Stefano Brun, 9 (Z.I.)

[Redacted stamp and signature of Cavamarket S.p.A.]
Parma IVA 02139950659

Le parti ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile dichiarano di aver preso conoscenza, di aver letto attentamente e di accettare espressamente e specificatamente le clausole di cui agli articoli 1 (premessa) - 2 (accettazione) - 3 (durata) - 4 (corrispettivo ed aggiornamento Istat) - 5 (sublocazione o cessione parziale) - 6 (norme urbanistiche) - 7 (migliorie) - 8 (ispezione locali) - 9 (esonero responsabilità danni) - 10 (manutenzione) - 11 (caparra) - 12 (foro competente) - 13 (notifiche) - 14 (condizioni e risoluzione) - 15 (deposito cauzionale) - 16 (polizza assicurativa) - 17 (incarico) - 18 (immissione possesso) e 19 (spese di registrazione).

Letto approvato e sottoscritto

La Sublocatrice

[Redacted signature and stamp of the Sublocator]

CAVAMARKET S.p.A.
Via Stefano Brun, 9 (Z.I.)

[Redacted stamp and signature of Cavamarket S.p.A.]
Parma IVA 02139950659

FIL 100

CONTRATTO PRELIMINARE DI SUBLOCAZIONE COMMERCIALE

tra

Felix Service S.r.l., con sede legale in Portici (NA) alla via Libertà I traversa a sinistra n. 4 (P.IVA 03189171212), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] di seguito promittente sublocatrice

e

la Cavamarket S.p.A., con sede legale in Salerno alla via Stefano Brun n.9 (C.F. e P.IVA 02139950659), in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] di seguito promittente subconduttrice

Premesso che

- la società Felix Service S.r.l. detiene, in forza del contratto di locazione stipulato in data 1.8.2003, l'immobile sito in portici alla via Libertà II Traversa a sinistra n. 7/9, della superficie complessiva di circa mq. 1100. L'unità immobiliare è riportata nel NCEU del Comune di Portici (NA) al foglio 6, partita 1006688, particella 191, sub. 105;
- la società Felix Services S.r.l. intende concedere in sublocazione l'immobile di cui sopra, perché funzionalmente idoneo per lo svolgimento di un'attività commerciale;
- la Cavamarket S.p.A., a seguito di sopralluogo effettuato, in data 8.11.2006, ha ritenuto funzionalmente idoneo allo svolgimento della propria attività commerciale e che proprio a tale scopo realizzerà, a propria cura e spese, una serie di interventi sulla porzione immobiliare oggetto del contratto di sublocazione e che in tal senso, la società sublocatrice rilascia la propria autorizzazione a che tali lavori vengano realizzati;
- la Cavamarket S.p.A. è interessata alla sublocazione dell'immobile sopra descritto a condizione che ottenga, dalle competenti autorità, il rilascio dell'autorizzazione necessarie per l'esercizio dell'attività commerciale (supermercato di prodotti alimentari e non), entro e non oltre il 31 marzo 2007;
- la società Felix Services S.r.l. dichiara che l'immobile oggetto della sublocazione è idoneo, in base allo strumento commerciale vigente e rispetto alla pianificazione urbanistica ad ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie;

Si conviene e stipula quanto segue:

- 1) La premessa forma per espresso accordo tra le parti contraenti parte integrante e sostanziale del presente contratto preliminare.
- 2) La società Felix Services S.r.l. promette e si obbliga a sublocare alla Cavamarket S.p.A., che come sopra rappresentata a sua volta si obbliga a prendere in sublocazione, l'immobile descritto in premessa, entro e non oltre il 31 marzo 2007.

3) La locazione avrà la durata di anni 9, con decorrenza dal 01/04/2007 e scadenza al 31/03/2016. Il contratto si intenderà rinnovato per un uguale periodo contrattuale di anni 9 salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. dodici mesi prima della scadenza. La futura sublocatrice fornisce sin d'ora il suo assenso al primo rinnovo contrattuale. In considerazione che il contratto di locazione principale scadrà il 30.9.2021 la Felix Service S.r.l. si impegna sin da ora ad ottenere una proroga dello stesso affinché possa essere garantito il rinnovo. Nessun inadempimento sarà posto a carico della sublocatrice nel caso in cui non riuscisse, per cause indipendenti dalla sua volontà, alla proroga del contratto.

A partire dal 5° anno la società promittente subconduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento previa disdetta da inviarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno con un preavviso di mesi sei.

4) Il corrispettivo della sublocazione è stabilito in € 10,00 (dieci/00) al metro quadrato, al mese, oltre Iva nella misura prevista dalla legge, come da planimetria allegata, da pagarsi a mezzo bonifico bancario su conto corrente indicato dalla società promittente sublocatrice.

In considerazione del fatto che la promittente subconduttrice, al solo fine di rendere l'immobile maggiormente adatto all'uso a cui è destinato, si obbliga a sue esclusive cure, spese e responsabilità, esonerando la società locatrice da ogni relativa responsabilità, ad effettuare alcune opere di adeguamento, le parti pertanto di comune accordo stabiliscono che il corrispettivo della sublocazione per il primo anno è fissato in € 9,00 (nove/00) al metro quadrato, oltre Iva come per legge, al mese, e per il secondo anno di sublocazione in € 9,50 (nove/50) al metro quadrato, oltre Iva come per legge, al mese. Al termine del rapporto nulla sarà dovuto alla parte subconduttrice, anche a titolo di migliorie, per l'esecuzione dei suddetti lavori.

A partire dal 10° anno di sublocazione il contratto subirà un aumento del corrispettivo pari al 10% in più rispetto all'anno precedente.

Il canone, dal secondo anno di locazione, verrà aggiornato annualmente ed automaticamente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rinunciando espressamente la subconduttrice alla richiesta per iscritto dell'aggiornamento ISTAT summenzionato.

La Cavamarket S.p.A. non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalla legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle eventuali rate scadute.

Il canone di affitto non comprende tasse, tributi, costi di rapporti di somministrazioni di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altra spesa necessaria per l'esercizio dell'impresa; le parti si danno atto che

le suddette spese saranno a carico della Cavamarket S.p.A. futura subconduttrice, dal momento in cui prenderà possesso dell'immobile promesso in locazione.

5) La società promittente sublocatrice fornisce sin d'ora il suo consenso alla sublocazione e cessione, anche parziale, ad altra società del gruppo cui fa parte la subconduttrice, senza che ciò comporti alcun diritto alla revisione del canone di locazione pattuito o altri oneri qualsiasi oneri a carico della futura subconduttrice.

6) La società promittente sublocatrice dichiara che l'immobile di sua proprietà è in regola con le norme urbanistiche avendo ottenuto a suo tempo concessione di edificazione e licenza di agibilità.

7) Resta convenuto che la Cavamarket S.p.A. futura subconduttrice, a sua cura e spese, potrà eseguire nell'immobile locato tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, impegnandosi altresì a sottoscrivere le eventuali richieste da inoltrare agli organi competenti.

8) La società promittente sublocatrice potrà in qualunque momento ispezionare i locali oggetto della sublocazione anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati, dandone preventiva comunicazione.

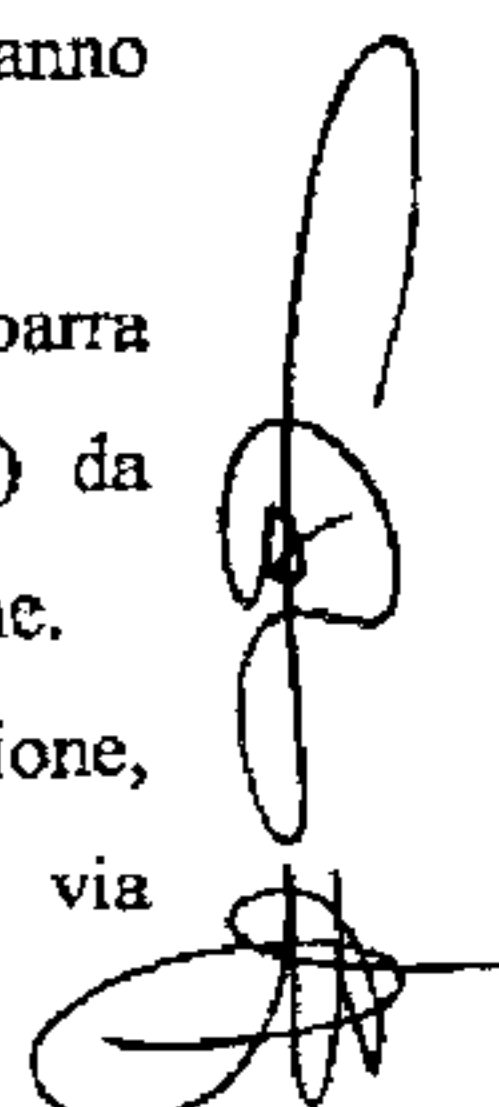
9) La futura sublocatrice è esonerata da ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare alla promittente subconduttrice per fatto di terzi e segnatamente per furti, ed è altresì esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi (acqua, energia elettrica etc.) per cause indipendenti dalla sua volontà.

10) Saranno a carico della società, promittente subconduttrice, tutte le spese per la manutenzione e riparazione di ordinaria amministrazione di qualsiasi tipo relative alla conservazione dell'efficienza dell'immobile e degli impianti affittati, così come previsto dall'art. 1621 c.c.; nel mentre resteranno a carico della futura concedente le spese di straordinaria manutenzione e riparazione.

11) Con la sottoscrizione del presente contratto la Cavamarket S.p.A. consegna a titolo di caparra confirmatoria alla società Felix Services S.r.l., la somma di € 30.000,00 (trentamila/00) da imputarsi, all'esito della stipula del definitivo contratto di locazione, in conto canoni di locazione.

12) Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, validità ed esistenza del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

13) Qualsiasi dichiarazione, comunicazione, notifica dovrà essere fatta per iscritto mediante lettera raccomandata, al domicilio indicato in epigrafe o all'indirizzo fatto conoscere successivamente per iscritto all'altra parte; la notifica si intenderà per avvenuta al momento del ricevimento della raccomandata da parte del destinatario, ovvero entro gg. 10 dal momento in cui al destinatario venga notificato il deposito della raccomandata presso l'Ufficio Postale.



14) Le parti espressamente convengono che il presente contratto è condizionatamente sospeso all'ottenimento da parte della Cavamarket S.p.A. delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale entro il 31 marzo 2007; per cui se alla predetta data non dovesse verificarsi la condizione precisata il contratto si risolve e la parte promittente la locazione restituirà alla Cavamarket S.p.A. la somma oggi ricevuta senza alcun onere aggiuntivo. Altresì, le parti convengono che nel caso il mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività, dovesse dipendere esclusivamente da cause dipendenti alla Cavamarket S.p.A. o da sua rinuncia o dal mancato attivarsi in tal senso, nulla sarà restituito alla stessa.

15) Le parti concordano di non prevedere e quindi non versare alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.

16) La subconduttrice s'impegna a stipulare polizza assicurativa presso primaria compagnia di assicurazione per importi adeguati al valore dell'immobile (e comunque non inferiori ad € 1.000.000,00) contro i danni eventualmente arrecati al fabbricato condotto in sublocazione o fabbricati confinanti, per cause derivanti dall'esercizio della propria attività, nonché per danni derivanti dall'esecuzione dei lavori di adeguamento citati al punto 4), di durata pari alla durata della sublocazione.

17) E' data facoltà alla società sublocatrice di dare incarico, a sua cura e spese, ad un tecnico abilitato, al fine di effettuare la sorveglianza sui lavori di adeguamento previsti al punto 4) del presente contratto.

18) Con la stipula del presente contratto la subconduttrice verrà immessa nel possesso dell'immobile oggetto della locazione.

18) Le spese di registrazione del futuro contratto di locazione saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50%. Si precisa, inoltre, che essendo il contratto soggetto ad IVA sarà assoggettato all'imposta in misura fissa.

Salerno, 20 novembre 2006

La promittente Sublocatrice

Felix Service s.r.l.
(promittente Sublocatrice)

La Promittente Subconduttrice

[Redacted signature]



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE**

Tra

1. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]
[redacted] alla [redacted] codice fiscale [redacted]
2. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]
al [redacted] codice fiscale [redacted],
3. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente alla [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted];
4. [redacted] nata a [redacted], residente in [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted],
5. [redacted], nato a [redacted], residente in [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]
6. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] alla [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]
7. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted];

da una parte:

E

Felix Service s.r.l., con sede in Portici alla Via Libertà, 1 Traversa a sinistra n.4, codice fiscale e partita Iva 03189171212, in persona dell'amministratore e legale rapp.te p.t. sig. [redacted], nato a [redacted], dom.to per la carica nella sede della società,

dall'altra parte.

Si premette

- che i costituiti sigg.ri [redacted] e [redacted] e [redacted]
[redacted] e [redacted] sono comproprietari,

rispettivamente per le seguenti quote, dei beni immobili appresso indicati:

- [redacted] proprietario per il 25% dell'intero;
 - [redacted] proprietario per il 25% dell'intero;
 - [redacted] proprietario per il 12,5% dell'intero;
 - [redacted] proprietario per il 12,5% dell'intero;
 - [redacted] proprietario per il 12,5% dell'intero;
 - [redacted] e [redacted] coniugi in comunione legale dei beni, proprietari in parti uguali tra loro della quota pari al 12,5% dell'intero;
- a) locali al piano terra e primo dell'immobile, adibito ad uso bancario, sito in Portici alla 1^a Traversa a sx n^o 6/8/10 di Via Libertà, costituiti da un'area coperta di circa mq 550; riportati al N.C.E.U. di Portici al foglio 6 particella 191-sub 104-categoria D/5 (parte ex particelle 101-102).
- b) locali al piano terra, primo e secondo, adibiti ad autorimessa, sito in Portici con ingressi dalla 1^a Traversa a sx n^o 2/14 e 2^a Traversa a sx n^o 7/9/11 di Via Libertà, di mq complessivi 1000 circa; riportati al N.C.E.U. di Portici al foglio 6 particella 191-sub 105-categoria D/8 (parte ex particelle 191 sub 101-102-51).
- che per la suddetta consistenza immobiliare, con contratto dell'1.11.1996, registrato a Napoli Ufficio del Registro Atti Privati il 21.11.1996 al n.24570, fu concessa in locazione, ad uso diverso da quello abitativo, all'altra costituita Felix Service srl, per la durata di anni sei;
 - che, scaduto il contratto, la società Felix Service, ancora interessata al godimento dei beni immobili di cui innanzi, dovendo peraltro eseguire rilevanti opere al fine di destinare i cespiti alle attività aziendali, ha chiesto di stipulare un nuovo contratto per un periodo più ampio da quello previsti dalla legge n.392/78 ed i proprietari hanno aderito alla richiesta.
 - le parti, quindi, raggiunta l'intesa su tutti gli aspetti della negoziazione, hanno convenuto di stipulare un nuovo contratto, regolato dai patti che seguono:

1. La premessa è patto.

2. La locazione avrà la durata di anni nove con inizio dal giorno 1 agosto 2003. E' riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione, in caso di nuova locazione, da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 40 della Legge 27 luglio 1978 n.392.

3. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, con le modalità ed alle condizioni fissate dall'art. 27 della Legge n.392/78.

4. Il prezzo della locazione è stabilito in euro 43.900,00 (quarantatremilanovecento/00) annui, da pagarsi in rate trimestrali anticipate da euro 10.975,00 ciascuna, presso il domicilio dei locatori ed a ciascuno di essi per la quota di rispettiva competenza.

Il canone della locazione, come innanzi stabilito, verrà annualmente aggiornato, a partire dall'inizio del secondo anno del rapporto, anche in mancanza di specifica richiesta scritta del locatore, ritenendosi la richiesta di aggiornamento del canone fatta ora per allora, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferite al mese di giugno di ogni anno. Per patto espresso, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del corrispettivo, dovendo la società Felix Service procedere all'esecuzione di rilevanti opere edili, le parti convengono che l'obbligo di pagamento del canone farà carico alla conduttrice solo a decorrere dal 1 gennaio 2004.

4. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. Gli immobili vengono concessi in locazione per tutti gli usi ritenuti utili dal conduttore per raggiungere il proprio oggetto sociale. E' ammessa la sublocazione di tutti i beni oggetto del presente contratto o per parti di essi, a scelta insindacabile della parte conduttrice, a chicchessia, anche se ciò dovesse comportare ulteriore modifica delle destinazioni d'uso o frazionamento catastale dei beni. In via esemplificativa e non

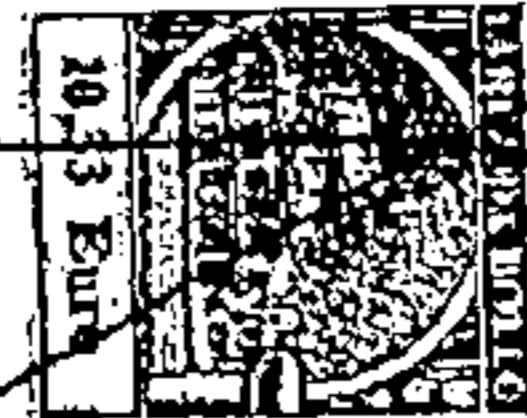
limitativa, è consentita la sublocazione ad enti, società, anche, uffici pubblici e/o privati; anche per tali ragioni, il conduttore è, fin d'ora, autorizzato a richiedere concessioni od autorizzazioni edilizie, commerciali, amministrative, accedere a finanziamenti di ogni tipo, ed i locatori, ove dovesse occorrere, si obbligano a confermare in specifici atti il consenso manifestato con il presente atto. Il conduttore dichiara, inoltre, che gli immobili verranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico dei consumatori.

6. Non costituirà motivo di recesso da parte del conduttore il diniego o il mancato rinnovo delle autorizzazioni richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'attività di esso conduttore.

7. Il conduttore espressamente dichiara di ben conoscere i locali fittati perché dallo stesso condotti in virtù di precedente rapporto di locazione. Ogni aggiunta edilizia, come pure ogni modifica urbanistica ed edilizia ed ogni innovazione potranno essere eseguita dal conduttore senza bisogno di alcuna autorizzazione o consenso da parte dei locatori che, fin d'ora, lo autorizzano ad eseguire tutte le modifiche e le aggiunte dallo stesso conduttore ritenute utili per il raggiungimento dei propri scopi sociali. Resta inteso che in fase di esecuzione delle opere dovranno essere osservate tutte le norme sulla sicurezza nei cantieri e sulla prevenzione degli infortuni, esonerando i locatori da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le opere realizzate dal conduttore al termine della locazione resteranno acquisite all'immobile, senza che esso conduttore possa richiedere alcun indennizzo, indennità e/o risarcimento, essendosi tenuto conto anche di ciò nella determinazione del canone.

8. Per patto espresso, sono a carico del conduttore tanto le riparazioni di ordinaria manutenzione che quelle di straordinaria manutenzione, essendosi parimenti tenuto conto di ciò nella determinazione del canone. Non provvedendovi il conduttore provvederà il locatore, addebitando la relativa spesa al conduttore.

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni



diretti od indiretti che potessero essere causati a terzi o derivargli dal fatto o dalle omissioni di altri inquilini o condomini dello stabile o di terzi.

Si obbliga ad osservare e far osservare ai propri dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere ed accettare, le deliberazioni dei condomini e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11. Il locatore potrà, in qualsiasi momento, durante i giorni non festivi, ispezionare o fare ispezionare, da persona di sua fiducia, i locali affittati.

12. L'inadempienza da parte del conduttore di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione immediata e sfratto, con rivalsa dei danni e rimborso delle spese legali.

13. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della parte conduttrice. L'imposta di registro graverà sulle parti in ragione della metà per ciascuna.

14. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti intimatori ed esecutivi, il conduttore elegge domicilio speciale nell'immobile locato.

15. Le clausole di cui alla presente scrittura sono tutte valide ed efficaci tra le parti, se non modificate o derogate dalle leggi speciali in materia. Le parti stesse espressamente dichiarano che senza una sola delle clausole e dei patti di cui innanzi, non sarebbero avvenute alla stipula del presente contratto.

I LOCATORI

[Redacted signature area for locators]

IL CONDUTTORE

Felix Service s.r.l.
(amministratore unico)

(L'Amministratore Unico)

[Redacted signature area for conductor]

A norma degli artt.li 1341 e 1342 cc., si approvano espressamente tutte le clausole del presente contratto e, specificamente, gli artt.li 1), 2), 3), 5), 6), 7), 10), 12), 13), 16) e 17).

Portici, li

I LOCATORI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IL CONDUTTORE

Felix Service s.r.l.

(L'Amministratore Unico)

Felix Service s.r.l.
(amministratore unico)