

file 103



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze €14,62
QUATTORDICI/62
00000747 nt 00000058 40313003
00007622 05/07/2010 13:16:05
0001-00009 F0505E19CF041F1A
IDENTIFICATIVO : 01080142985111

Contratto di locazione commerciale



Con la seguente scrittura privata, la sig.ra [redacted]
nata a [redacted] e residente in [redacted]
[redacted] (CF: [redacted]), di seguito indicata come
locatrice, e la s.p.a. 2 C, con sede in Pastorano (CE) alla Strada Statale
Appia Km. 193, in persona del legale rappresentante [redacted]
(P.IVA 0266360610), di seguito indicata come conduttrice,
convergono e stabiliscono quanto segue.

La sig.ra [redacted] concede in locazione alla s.p.a. 2 C
gli immobili siti in Salerno con ingresso dalla via R. Cocchia 12\26 e
dalla via A. Maiuri 3, individuati dalla planimetria che viene allegata
al presente contratto, ai seguenti patti e condizioni.

1. La locazione avrà la durata di anni sei, con inizio dall'1\7\10
(primo luglio duemiladieci). La conduttrice ha facoltà di recesso a
partire dal quarto anno, dandone preavviso a mezzo raccomandata
nove mesi prima.
2. Il canone pattuito è di €. 6.500,00 (seimilacinquecento) mensili, oltre
gli aggiornamenti ISTAT, da pagarsi anticipatamente entro il cinque
presso il domicilio della locatrice. Per i primi sei mesi, la locatrice
acconsente ad una riduzione del canone di €. 400,00; cosicchè da luglio
a dicembre 2010 le saranno dovuti €. 6.100,00 (seimilacento) al mese.
3. Le parti convergono che il canone sia annualmente aggiornato,
senza necessità di ulteriori richieste alle singole scadenze, in relazione
alla variazione dell'indice ISTAT, verificatasi nell'anno precedente la
data di aggiornamento.
4. Sono a carico della conduttrice tutte le spese condominiali ordinarie,
comprese quelle per l'assicurazione del fabbricato, il compenso per
l'amministratore, ecc..
5. Il pagamento del canone e degli accessori non potrà essere sospeso o
ritardato da eccezioni o pretese del conduttore, anche in caso di
giudizio pendente.

6. Gli immobili vengono concessi per il solo uso di supermercato.

7. La conduttrice dichiara di esser già nel godimento dei locali, per effetto ed in esecuzione del contratto di affitto di ramo d'azienda del 27\5\10 e conferma che i locali sono in normale stato locativo e adatti all'uso convenuto, compresi pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianti idrici e servizi igienico sanitari e di riscaldamento, ed ogni altro impianto e si obbliga a restituirli nello stato in cui gli sono stati consegnati. Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge o dalla pubblica amministrazione per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà ad esclusivo carico della conduttrice.

Le parti precisano: che in data 27\11\07 era stato sottoscritto tra la sig.ra [REDACTED] e la s.p.a. Cavamarket un contratto di locazione dei medesimi locali, oggetto del presente contratto; che la s.p.a. Cavamarket, a seguito di una irreversibile crisi economica e finanziaria ha cessato l'attività ed è stata posta in liquidazione con assemblea straordinaria, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese; che in data 27\5\10 è stato stipulato, tra la s.p.a. Cavamarket in liq.ne e la s.p.a. 2 C contratto di affitto di rami d'azienda, inerenti anche l'attività commerciale esercitata nei locali oggetto del presente contratto; che in data 23\4\10 la sig.ra [REDACTED] ha intimato alla s.p.a. Cavamarket lo sfratto per morosità dai locali in oggetto, la cui udienza di convalida, dinanzi al Tribunale di Salerno, è fissata per il 9\7\10; che la sig.ra [REDACTED] e la s.p.a. 2 C hanno interesse a sottoscrivere un nuovo contratto, avente ad oggetto i medesimi locali.

8. La locatrice avrà facoltà di richiedere nel corso della locazione l'aumento del canone nella percentuale di cui all'art. 23, L. 27 luglio 1978, n. 392 nel caso di lavori o riparazioni straordinarie o opere imposte dall'autorità, fermi restando gli obblighi di legge a carico del conduttore, in ordine alle spese ordinarie, ed alle riparazioni di cui



20 S.p.A.
Strada Statale A. 101/A Km. 193,00
81050 P. S. (CE)
P.IVA n. 02584630610

agli artt. 1576 e 1609 c.c. senza che ciò costituisca limitazione alcuna agli altri obblighi del conduttore.

9. La conduttrice non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto della locatrice. Non potrà, comunque, pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando in facoltà alternativa della locatrice di ritenerle in tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese della conduttrice.

10. Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile la locatrice ha diritto di visitare o far visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese dell'inquilino, quelle opere che, pure essendo a carico di questo non sono state eseguite.

11. Al di fuori dell'ipotesi prevista dall'art. 36, L. 27 luglio 1978, n. 392, è fatto espresso divieto alla conduttrice di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata, o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto del locatore, sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi che possano comunque considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti.

12. Nel caso di cessione o locazione dell'azienda ex art. 36, L. 27 luglio 1978, n. 392, la conduttrice si obbliga, a pena di risoluzione del presente contratto, a far prestare dal suo avente causa fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia dei canoni dovuti per il periodo di un anno.

13. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 29, L. 27 luglio, 1978, n. 392, alla scadenza del secondo sessennio il rapporto si intenderà cessato, senza bisogno di alcuna comunicazione o disdetta, che si intende comunque fin da ora inviata con lettera raccomandata a mano, dalla locatrice alla conduttrice, che sottoscrivendo il presente contratto, ne accusa ricevuta.

14. Alla data della cessazione del contratto la conduttrice riconsegnerà i locali in buono stato locativo alla locatrice o a persona da lei



210 S.p.A.
Strada Salaria Appia Km. 193,00
81050 Pastorano (CE)
P.IVA 02663630610

designata. Nel semestre precedente alla scadenza del contratto o nel caso in cui la locatrice intendesse vendere gli immobile, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali nelle ore dalle 17 alle 19 di ogni giorno feriale, pena il pagamento ogni volta di € 1.000,00.

15. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, nonché in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

16. Ferma la cessazione del rapporto, secondo quanto stabilito dall'art. 13, e salva l'ipotesi che sia stato esercitato il recesso di cui all'art. 1, la conduttrice a partire dalla seconda scadenza concede alla locatrice l'opzione di stipulare un nuovo rapporto locatizio al canone mensile di € 50.000,00 (cinquantamila), senza più diritto di recesso, con le restanti modalità qui pattuite.

17. Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

18. A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli più non li occupi.

19. La S.p.A. 2 C verserà, a mezzo bonifico bancario, entro il 05/07/2010 alla locatrice, oltre al canone del mese di luglio, la somma di € 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00), pari a tre mensilità di canone, a garanzia degli obblighi contrattuali. Su tale deposito saranno dovuti gli interessi legali alla cessazione del contratto e lo stesso sarà restituito alla cessazione del rapporto, dopo la regolare riconsegna dei locali, sempre che l'inquilino non abbia contravvenuto alla sue obbligazioni.

20. Tutte le obbligazioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14 del presente contratto hanno carattere essenziale, sì che per patto espresso la violazione anche di una soltanto, dà diritto alla locatrice, nei limiti previsti dalla legge, di chiedere la risoluzione del contratto per colpa della conduttrice, a danno e spese di lei, senza bisogno di diffida o di



20 S.p.A.
Strada Statale Appia Km. 193,00
81050 Poggioreale (CE)
P.IVA 02663630610



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze €14,62
 QUATTORDICI '62
 00000731 60000058 00113001
 00007623 05/07/2010 13:16:10
 0001-00009 7A70E689F2EE08G1
 IDENTIFICATIVO : 01080142885100
 0 1 08 034298 510 0

speciale costituzione in mora.

21. Le convenzioni qui sottoscritte non precludono alla sola locatrice la possibilità di pretendere in ogni momento la applicazione di norme di legge più favorevoli, relative all'ammontare e all'aggiornamento del canone, emanate durante la vigenza del contratto.

22. Le spese di registro della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico delle parti in misura eguale. La conduttrice curerà tale adempimento, anticipando l'importo dovuto, la cui metà verrà detratta dal primo canone mensile maturato, previa esibizione della ricevuta dell'avvenuta registrazione.

Salerno, li 30.06.2010

[Signature]
 205.p.a.

[Redacted signature area]

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di aver letto e di approvare come approvo tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14.

Salerno, li 30.06.2010

[Signature]
 205.p.a.

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta
 Ufficio Territoriale di Caserta

Versate al Concessionario della riscossione
 e 1516 Donmille Campicciotto
 Sechia e
 quietanza n. Carlo Esposito e
 Atto registrato il 1/1/1/1 al n. 1678 Serie 3
 Caserta, li 1/1/1/1

8 LUG. 2010

Il Direttore

[Signature]

