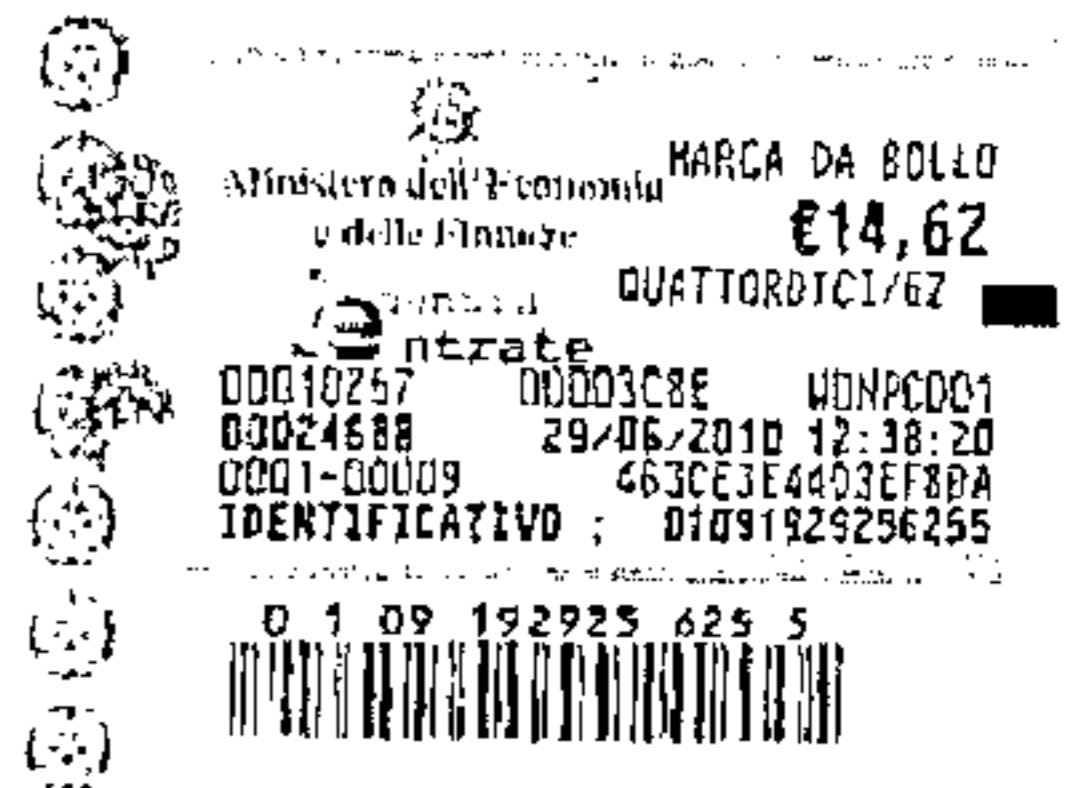


SPARIA E.S.  
28-6-10



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

### AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA

**CATONE S.p.A.** - Codice Fiscale e Partita IVA 001864400616 - Iscrizione C.C.I.A.A. di Parma n. repertorio amministrativo 187169 di seguito denominata anche «Locatore», con sede legale in Fontevivo (PR) Via Stoccolma 2/4 e sede amministrativa ed operativa in Pastorano (CE), alla via Cerasa n.1, località Fontaniello nella persona del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica come sopra, il quale interviene al presente contratto nella sua rispettiva qualità di Amministratore Unico

E

**2 C S.p.A.** - Codice Fiscale e Partita IVA 02663630610 - Iscrizione C.C.I.A.A. di Caserta n. repertorio amministrativo 187728, di seguito denominata anche «Locatario» o «Conduttore», con sede in Pastorano (CE) nella persona del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] domiciliato per la carica come sopra, la quale interviene al presente atto nella sua rispettiva qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione

### ART. 1

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

La **CATONE S.p.A.** concede in locazione alla **2 C S.p.A.** una porzione dell'edificio, sito in Santa Maria Capua Vetere (CE), alla via Eugenio della Valle Parco le Torri, e più precisamente:

- locali commerciali per complessivi mq. 1.246=, contraddistinti al Catasto dei fabbricati delle unità immobiliari site nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al Foglio 5, particella 5143, sub 390 e Sub 388 per locale sala macchine di mq 33.

Tali porzioni immobiliari sono meglio individuate nelle planimetrie alegate al presente contratto.

### ART. 2

#### DURATA E DESTINAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza 1° Luglio 2010 e termine al 30 Giugno 2016.

Qualora nessuna delle parti comunichi all'altra la disdetta a mezzo di raccomandata inviata 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione, il contratto si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni, salvo recesso da comunicarsi da parte del **Conduttore** nei termini e modalità previste dall'art.27 della Legge 27 Luglio 1978, n.392.

I locali si concedono in locazione per il solo uso di attività commerciale all'ingrosso e al dettaglio inerente la gestione di supermercati e/o discount, senza possibilità alcuna di sublocazione e/o cessione anche parziale e senza possibilità di mutamento di destinazione o di divisione.

Il **Locatario** dichiara al riguardo di essere in possesso di regolari autorizzazioni amministrative e licenze di pubblica sicurezza per lo svolgimento dell'attività suindicata.

### ART. 3

#### CANONE

Il canone di locazione è convenuto in €.107.436,00= (centosettemilaquattrocentotrantasei/00) oltre IVA, in ragione di anno e verrà corrisposto a partire dal 1° Luglio 2010.

Detto canone dovrà essere corrisposto dal 1° Luglio 2010 in rate trimestrali anticipate di €.  
26.859,00=(ventiseimilaottocentocinquantanove/00), oltre I.V.A.

Il pagamento dei canoni verrà effettuato, con valuta del giorno 5 (cinque) di ciascun mese di scadenza delle rate, mediante bonifico bancario a favore del **Locatore** su Banca Monte dei Paschi di Siena fil. di S.Priscò (CE) Iban: IT65 E 01030 75020 000000246739.

A tale scopo il **Locatario** dichiara di aver provveduto a dare istruzioni permanenti alla propria banca, esibendo il modulo di convalida che si acclude alla presente scrittura e si impegna a comunicare tempestivamente al **Locatore** eventuali variazioni in merito a dette istruzioni.

Il **Locatore**, ai fini di ogni opportuno controllo preventivo da parte del **Conduttore**, invierà a quest'ultimo, in tempo utile rispetto alla suddetta scadenza, il bollettino con i dettagli dei versamenti dovuti.

### ART. 4

#### AGGIORNAMENTO CANONE

Il canone contrattualmente convenuto sarà aggiornato - a partire dal secondo anno di locazione - in misura pari alla variazione, comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente ai sensi dell'art.81 della Legge 392/78.

Il canone come sopra adeguato, sarà successivamente aggiornato di anno in anno fino alla scadenza del primo sessennio, nella misura massima consentita dalle norme vigenti e da eventuali successive disposizioni di legge.

Le parti si danno atto che la presente clausola sostituisce ad ogni effetto la richiesta di aggiornamento di cui all'art.32 della Legge 392/78. Pertanto, l'aggiornamento sarà operato direttamente dal **Locatore** ed indicato nelle ricevute di pagamento, senza necessità di richiesta a mezzo lettera raccomandata, riconoscendo il **Conduttore** che trattasi di mera semplificazione in via pratica, senza alcun aggravio per la sua porzione.

Qualora al momento della scadenza delle singole rate non fosse ancora determinabile la variazione del canone dovuta per effetto dell'aggiornamento, il **Conduttore** dovrà corrispondere un importo provvisorio pari al canone del trimestre precedente, con facoltà per il **Locatore** di chiedere i conguagli anche in epoca successiva alla maturazione del diritto, esclusa qualsiasi decadenza o prescrizione a suo carico.

### ART. 5

#### ONERI ACCESSORI

Nel canone sopra indicato non sono compresi i rimborsi delle spese per le prestazioni accessorie, relative alla manutenzione degli impianti tecnologici e quant'altro riferibile all'utilizzo di parti comuni, che il **Conduttore** dovrà effettuare pro-quota, mediante rate trimestrali anticipate di acconto e salvo

conguaglio a fine gestione, facendo riferimento alla «Tabella dei millesimi» allegata, che costituisce parte integrante del presente atto, ed al preventivo di spesa che sarà predisposto dal **Locatore** all'inizio di ogni anno solare - nei limiti di cui all'art.9 della Legge 392/78 - secondo le modalità di pagamento previste dall'art.3 del presente contratto.

#### ART. 6

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il **Conduttore** dichiara di aver preso atto che non esiste regolamento interno di condominio relativo all'immobile oggetto della presente locazione, esonerando e/o manlevando il **Locatore** da ogni responsabilità nei confronti dei condomini per fatti commissivi od omissivi derivanti da colpa di esso **Conduttore** e/o dei propri dipendenti.

#### ART. 7

#### SOLVE ET REPETE – RITARDO NEI PAGAMENTI

Conformemente a quanto previsto all'art.1462 del cod. civ., il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da parte del **Conduttore** per pretese od eccezioni di qualsiasi genere.

Qualsiasi ritardo nel pagamento del canone comporterà l'applicazione di interessi di mora pari agli interessi legali maggiorati di tre punti percentuali a partire dalla data di scadenza della rata sino alla data dell'effettivo pagamento.

#### ART. 8

#### LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Qualora si eseguano nell'unità locata o nelle parti comuni dell'immobile, ad opera del **Locatore**, opere necessarie o comunque di straordinaria manutenzione, il canone annuo di locazione sarà integrato, a decorrere dal mese successivo a quello della richiesta ed a tutti gli effetti del presente contratto con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, in proporzione alla consistenza della porzione locata rispetto all'intero stabile.

Tale aumento sarà applicabile anche quando il **Locatore** venga assoggettato a contributi di miglioria, per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile.

Il **Conduttore** non ha diritto a riduzione del canone, né ad altro risarcimento di sorta nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del cod. civ.

#### ART. 9

#### PRESA IN CONSEGNA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il **Conduttore** dichiara di averlo attentamente visitato e trovato idoneo all'uso cui è destinato ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

Dichiara altresì che tutti gli impianti ivi esistenti sono rispondenti ed adeguati alle proprie esigenze.

Nella ipotesi in cui l'attività commerciale (supermercato) che il **Conduttore** andrà ad esercitare nei predetti locali dovesse richiedere un ulteriore potenziamento degli impianti esistenti in loco, questi se ne farà esclusivo carico, sia riguardo alla installazione che ai maggiori costi.

Egli si obbliga a riconsegnare l'immobile nel medesimo stato locativo, nonché gli accessori ed impianti in condizioni di efficienza e funzionamento, entro 15 (quindici) giorni dalla cessazione del contratto; fermo ed impregiudicato, nel caso di mancata riconsegna, il diritto del **Locatore** al risarcimento di eventuali maggiori danni.

#### ART. 10

#### ESONERO RESPONSABILITA' DEL LOCATORE

Il **Conduttore** è costituito custode della cosa locata ed esonera il **Locatore**, anche in deroga del disposto degli artt.1575 nn.2 e 3 e 1576 del cod. civ., da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che gli possono provenire dal fatto, omissione o colpa di coinquilini, di dipendenti del **Conduttore** e di terzi in genere. Inoltre, il **Locatore** resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni da rotture e manomissioni per furto, nonché per danni da infiltrazioni di acqua nei locali affittati, allagamenti, rotture o rigurgiti di fogne e tubazioni non imputabile a negligenza del **Locatore**.

#### ART. 11

#### ASSICURAZIONE

Il **Conduttore** s'impegna a stipulare e mantenere in pieno vigore corrispondendo tempestivamente tutti i premi pattuiti, una polizza assicurativa «All Risks» relativa a:

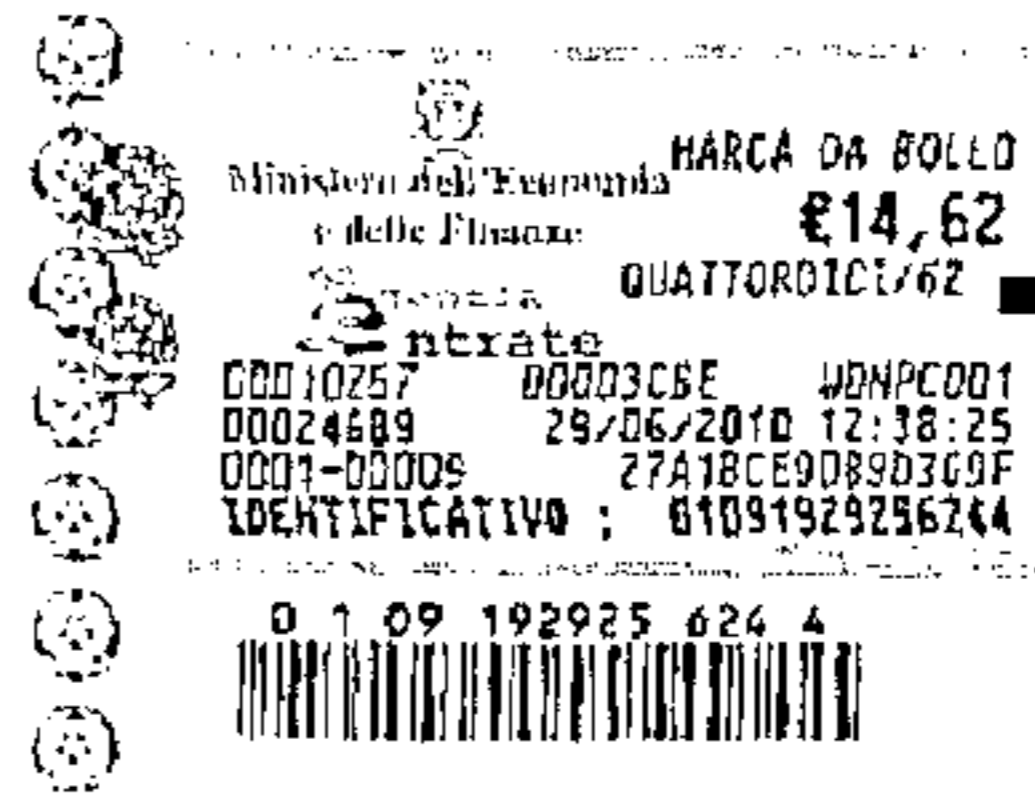
1. tutti i danni all'immobile, connessi all'uso dello stesso da parte del **Conduttore**;
2. responsabilità civile verso terzi, inclusi senza limitazioni, il **Locatore** ed il personale dipendente del **Conduttore**.

La polizza assicurativa dovrà essere stipulata tra il **Conduttore** ed una primaria compagnia assicurativa, di gradimento del **Locatore**. Copia di detta polizza assicurativa dovrà essere consegnata al **Locatore** entro il termine di dieci giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente contratto.

La polizza assicurativa dovrà, tra l'altro, prevedere le seguenti pattuizioni essenziali:

1. un indennizzo adeguato al valore dell'immobile, con tutte le relative pertinenze ed accessori;
2. l'indicazione del **Locatore** quale beneficiario dell'indennizzo della polizza assicurativa;
3. l'obbligo della compagnia assicurativa di comunicare al **Locatore** qualsiasi possibile inadempimento da parte del **Conduttore** all'obbligo di corrispondere i premi.

In aggiunta a quanto sopra, le Parti convengono che il **Conduttore** non avrà il diritto di risolvere il presente contratto in caso di temporanea inagibilità o impossibilità di utilizzo dell'immobile, dovuto a qualsiasi motivo.



#### ART. 12

#### TASSE RELATIVE ALL'USO DELL'IMMOBILE

Sono a carico del **Conduttore** le tasse e contributi relativi all'uso dell'immobile, nonché sui servizi comunali, targhe e/o insegne eventualmente affisse ed ogni altra tassa o contributo relativo all'uso dell'unità immobiliare locata, impegnandosi il medesimo a provvedere alle denunce ed al pagamento agli Enti impositori, con esonero del **Locatore** da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART. 13

#### MIGLIORIE ED INNOVAZIONI

Nessuna miglioria o innovazione potrà essere posta in opera dal **Conduttore** senza il preventivo consenso scritto del **Locatore**, il quale potrà al momento della riconsegna chiedere la riduzione in pristino, qualora non preferisca che le migliorie ed innovazioni restino a beneficio dell'immobile, escluso qualsiasi indennizzo per il **Locatario**.

Su presentazione di un progetto esecutivo redatto dal **Conduttore**, solo dopo la necessaria autorizzazione per iscritto del **Locatore**, il **Conduttore** per sue esigenze specifiche ha la facoltà di procedere a modifiche e/o miglioramenti della cosa locata.

In tal caso tutti i lavori necessari saranno a cura e carico del **Conduttore**, sarà inoltre cura del **Conduttore** presentare in tempi adeguati, tutte le domande ed autorizzazioni agli organi vigenti preposti (d.i.a., asi. ecc.).

Qualsiasi infrazione commessa in tal senso sarà direttamente imputabile al **Conduttore**.

Qualsiasi difficoltà sorta, anche ai fini temporali per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie, non potrà, in alcun modo, essere invocata per ritardare e/o ridurre gli obblighi derivanti da tale contratto, né potrà essere invocata come causa risolutiva, da parte del **Conduttore**, del presente contratto.

#### ART. 14

#### RIPARAZIONI

Restano a carico del **Conduttore** tutte le riparazioni di piccola manutenzione e comunque conseguenti all'uso dell'immobile, con particolare riguardo a quelle relative agli impianti di acqua, gas, elettricità ed apparecchi sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, ai pavimenti ed ai rivestimenti.

Non provvedendovi il **Conduttore**, dette riparazioni saranno eseguite a cura del **Locatore**, con obbligo del **Conduttore** di rimborsare con immediatezza le relative spese.

#### ART. 15

#### PENALITA' PER RITARDATO PAGAMENTO

Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori non potrà essere ritardato per alcuna ragione o pretesa relativa alla cosa locata, che il **Conduttore** dovrà far valere separatamente e dopo eseguito il pagamento delle rate.

Inoltre si conviene espressamente che in caso di mancato pagamento degli oneri accessori il **Locatore** potrà sospendere la erogazione dei corrispondenti servizi.

In caso di ritardato o mancato pagamento degli importi a qualsiasi titolo dovuti dal **Conduttore**, e decorso il termine di tolleranza di giorni 8 (otto) dalla scadenza (o dalla richiesta, in caso di oneri accessori), sarà dovuto al **Locatore** su detti importi l'interesse di mora, dalla data di scadenza del debito a quella dell'effettivo versamento, nella misura del tasso ufficiale di sconto vigente al momento della scadenza maggiorato di 3 (tre) punti.

Resta comunque salvo il diritto del **Locatore** di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento del **Locatario**.

#### ART. 16

##### DEPOSITO CAUZIONALE

Miene versata dal **Conduttore** a titolo di deposito cauzionale la somma di € 26.859,00= (ventiseimilaottococinquantanove/00), pari a tre mensilità del canone, che dovrà essere integrata a richiesta del **Locatore** in caso di aumento del canone stesso e che sarà restituita dopo la regolare riconsegna dell'immobile al termine della locazione; su tale somma saranno corrisposti al **Conduttore** gli interessi legali.

Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato dal **Conduttore** in conto canoni.

Il **Locatore** potrà prelevare dal deposito tutte le somme dovute dal **Conduttore**, in particolare ai sensi degli artt. 3, 5, 7, 9 (ultimo comma) 12, 13, 14 e 15 del presente contratto, con obbligo per quest'ultimo di far luogo alla immediata ricostituzione del deposito stesso.

Al termine della locazione il **Locatore** potrà prelevare da detto deposito le somme occorrenti per la riparazione di eventuali danni la cui eliminazione sia a carico del **Conduttore** per inadempimento agli obblighi di cui all'art. 14 (ultimo comma) salvo la richiesta dei maggiori danni in caso di insufficienza dell'importo del deposito stesso.

#### ART. 17

##### DIRITTO DI ACCESSO DEL LOCATORE

Il **Locatore** ha diritto, nei 12 (dodici) mesi precedenti la scadenza del contratto, di far visitare l'immobile a nuovi conduttori, al fine di procedere ad una nuova locazione dell'immobile, con preavviso, anche verbale di giorni 2 (due).

#### ART. 18

##### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto dovrà intendersi risolto qualora il **Conduttore** violi le previsioni dei seguenti artt. 2; 3; 4; 5; 6; 7; 10; 11; 13 e 14; fatto salvo il diritto del **Locatore** al risarcimento dei danni subiti in dipendenza di dette violazioni, e fatta salva la facoltà, sempre per il **Locatore**, di volerne profittare ugualmente.

**ART. 19**

**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inosservanza anche di una sola delle clausole e condizioni del presente contratto, il **Locatore** potrà chiedere la risoluzione del contratto per colpa del **Conduttore**, fermo restando il privilegio di cui all'art.2764 del cod. civ.

**ART. 20**

**REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente contratto, sono a carico del **Locatore** e del **Conduttore** in parti eguali.

Ogni altra spesa con particolare riguardo a quelle di scritturazione, di bollo, di quietanza bancarie, di consegna e riconsegna, sono integralmente a carico del **Conduttore**.

La registrazione sarà richiesta a cura del **Locatore** ai sensi del comma 10 dell'art.35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni della Legge 4 Agosto 2006 n.248. A tale scopo si dichiara che i locali suddetti risultano così censiti al Catasto dei fabbricati delle unità immobiliari site nel comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) al Foglio 5, particella 5143, sub 390 e Sub 388=.

**ART. 21**

**MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Ogni modifica al presente contratto, nonché i consensi o le autorizzazioni del **Locatore** di volta in volta menzionati nel presente contratto, dovranno essere effettuati esclusivamente per iscritto, a pena di nullità ai sensi dell'art.1352 del cod. civ., agli indirizzi riportati al successivo articolo 22.

**ART. 22**

**COMUNICAZIONI**

A tutti gli effetti del presente contratto ed ai fini della notifica di qualsiasi atto giudiziale o stragiudiziale, ciascuna delle Parti elegge domicilio all'indirizzo di seguito indicato:

quanto al **Conduttore**

**2 C S.p.A.**

quanto al **Locatore**

**CATONE S.p.A.**

**ART. 23**

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Decreto Legislativo 30/06/2003 n.196 con la sottoscrizione del presente contratto, entrambe le parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a fare sì che tutti i rispettivi dati personali, comunque connessi con il presente contratto saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi.

Tali dati personali potranno essere comunicati a soggetti terzi competenti e titolari rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità.

Entrambe le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, in relazione ai dati personali di cui al presente articolo, esse hanno il diritto di conoscere, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei propri dati personali, nonché tutti gli altri diritti riconosciuti dal Decreto Legislativo 30/06/2003 n.196.

**ART. 24**

**FORO COMPETENTE**

Per ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

**ART. 25**

**NORMATIVA APPLICABILE**

Quanto non espressamente disciplinato nel presente accordo sarà regolato ai sensi degli artt.1571 e ss. del cod. civ. oltre che ai sensi della Legge 27 Luglio 1978 n.392.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1°comma, n.8) del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al Decreto Legge 04.7.2006 n. 223 il Locatore ha optato per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo e da sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

Pastorano, 28.6.2010  
Firma Locatore  
SITONE S.p.A.  
Via Centrali - Loc. Fontana  
81050 PASTORANO (CE)  
P.IVA 0186440610

2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
Firma Conduttore  
P.IVA 026630610

In relazione agli artt. 1341 e 1342 del cod. civ. il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato e di specificatamente approvare i seguenti articoli del presente contratto: ART.1 (Descrizione immobile); ART.2 (Durata e destinazione); ART.3 (Canone); ART.4 (Aggiornamento canone); ART.5 (Oneri accessori); ART.6 (Regolamento di condominio); ART.7 (Ritardo nei pagamenti); ART.9 (Presenza in consegna e restituzione dell'immobile); ART.10 (Esonero responsabilità del Locatore); ART.11 (Assicurazione); ART.13 (Migliorie ed innovazioni); ART.15 (Penalità per ritardato pagamento); ART.16 (Deposito cauzionale); ART.18 (Clausola risolutiva espressa); ART.19 (Risoluzione del Contratto); ART.21 (Modifiche del contratto); ART.22 (Comunicazioni); ART. 24 (Foro competente).

Pastorano, 28.6.2010  
SITONE S.p.A.  
Via Centrali - Loc. Fontana  
81050 PASTORANO (CE)  
P.IVA 0186440610

2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
Firma Conduttore  
P.IVA 026630610

Versate al Concessionario della riscossione  
e 105,00 all'illese/parlatore/w  
Conto Corrente  
quietanza n. .... del 1/1  
Atto registrato il 1/1 al n. 1603 Serie 3  
Caserta, il 8 LUG. 2010  
Il Direttore

