

108

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 CA DA BOLLO €14,62
 QUATTORDICI/62
 Entrate
 00010257 0000308E W0MPC001
 03025198 08/07/2010 09:38:08
 0001-00009 7071738A22962F86
 IDENTIFICATIVO : 01091929251101
 0 1 09 192925 110 1

Locazione ad uso diverso dall'abitazione

Premesso:

- che il [redacted], nato a [redacted] e
 dom.to in [redacted] al [redacted] codice fiscale
 [redacted] è proprietario dei locali ad uso supermercato siti
 in Salerno alla Via G. V. Quaranta nn. 10, 12 2 14, meglio
 identificati nell'allegata planimetria;

- che il [redacted] (in seguito chiamato parte locatrice)
 e la 2 C S.P.A. - in persona del suo legale rappresentante pro
 tempore Sig. [redacted], con sede in Pastorano (CE) alla Strada
 Statale Appia KM 193,00, Partita IVA 02663630610 - (in seguito
 chiamata parte conduttrice) intendono stipulare un contratto di
 locazione, avente ad oggetto la su descritta unità immobiliare;

e quanto sopra premesso

convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che
 accetta, l'unità immobiliare adibita a supermercato, sita in Salerno,
 alla Via G. V. Quaranta nn. 10, 12 e 14, meglio individuata
 nell'allegata planimetria.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di
 supermercato; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità
 immobiliare urbana è vietato e comporta la risoluzione di diritto del
 presente contratto: a tal fine il locatore potrà dichiarare di
 avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice
 civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del
 suddetto mutamento di destinazione.

[Handwritten signatures]

DURATA

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal 1° luglio 2010.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dalla legge vigente in materia.

CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 90.000,00 oltre IVA ove dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 7.500,00 (oltre IVA ove dovuta) ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese.

Per il solo mese di luglio 2010 il canone di locazione sarà pari ad € 16.000,00.

Trascorso un anno da oggi, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.

Il pagamento dovrà essere effettuato al domicilio del locatore, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate: IT6300100503413000000000496 intestato alla Sig.ra [REDACTED]. Il [REDACTED] in ordine alla diversa intestazione del conto corrente ove saranno versati i canoni di locazione, dichiara di manlevare e garantire la 2C da tutto quanto

anche per spese dovesse essere costretta a versare in dipendenza di tale circostanza.

Il conduttore non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi condominiali.

Il locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

La parte locatrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora il pagamento della prima rata mensile, della quale rilascia quietanza.



ONERI ACCESSORI

Sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali ordinarie, in proporzione alla quota millesimale spettante all'unità locata.

Le parti convengono quindi il pagamento - a carico della parte conduttrice - delle somme che di volta in volta chiederà l'amministrazione condominiale.

Le spese condominiali tutte saranno pagate, al condominio, da parte della conduttrice.

CONSEGNA

La parte conduttrice dichiara che prenderà in consegna l'unità immobiliare locata direttamente dal precedente conduttore e, comunque, di averla visionata e riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata.

OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE

La parte locatrice è obbligata a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie,

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom right of the page.

eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Si intendono di piccola manutenzione le riparazioni di piccola entità, che comportino spese di modesto importo, e riguardino elementi accessori dell'immobile che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas, cardini degli infissi.

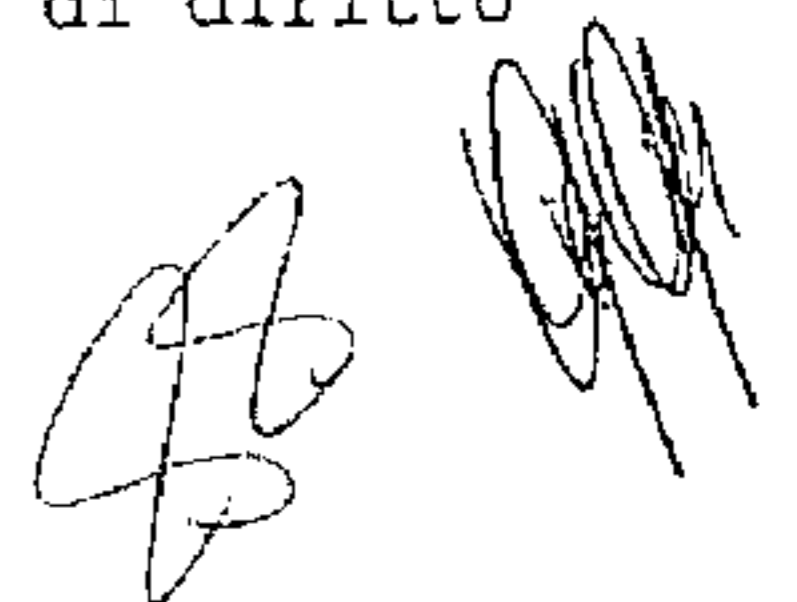
Non rientrano invece tra le riparazioni a carico del conduttore le altre riparazioni, tra cui quelle relative ad elementi dell'immobile soggetti a deterioramento per effetto del trascorrere del tempo, a meno che siano stati danneggiati da un uso improprio fattone dal conduttore stesso: e così, a titolo esemplificativo, la riparazione del tetto, degli intonaci esterni, della pittura delle pareti esterne, delle condutture di scarico dei bagni.

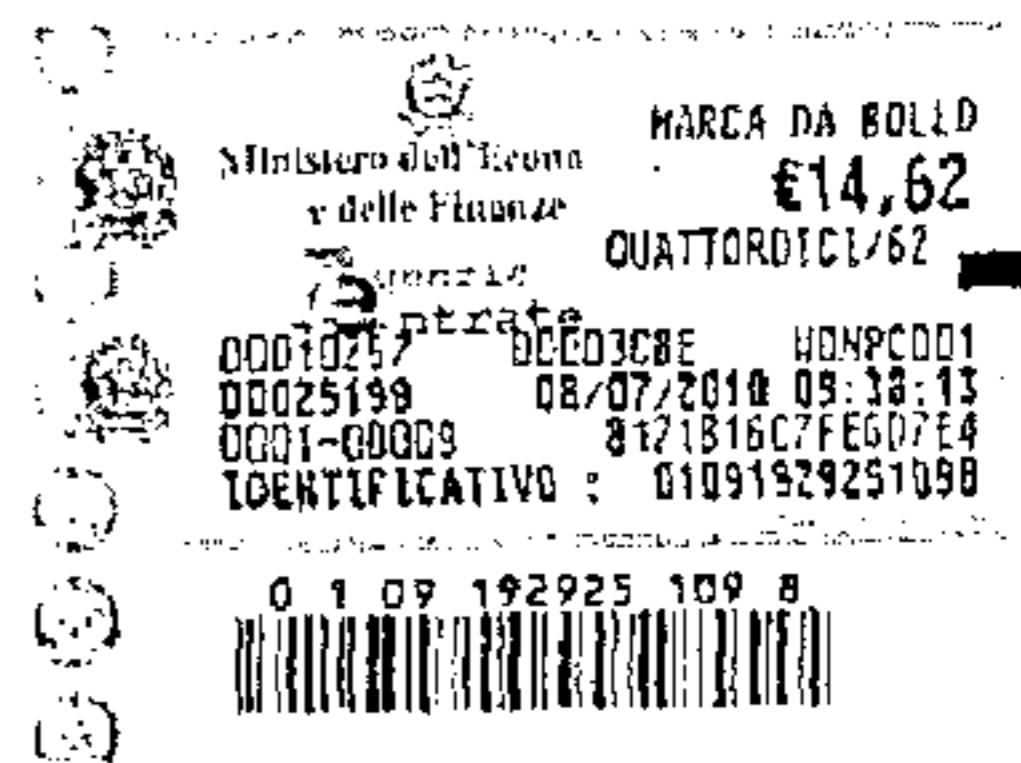
La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso al locatore, il quale dovrà rimborsarne le spese.

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

Il locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili.

Il locatore è tenuto a garantire il conduttore da molestie di diritto





arretrate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il conduttore ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali il conduttore potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le piccole riparazioni poste a suo carico come sopra, e dare avviso al locatore della necessità di eseguire le riparazioni a carico di esso locatore. Il conduttore ha la facoltà, e non l'obbligo, di utilizzare l'immobile locato, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia di cui sopra.

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvi i lavori da effettuarsi come infra pattuito, e salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto.

Salvo quanto sopra, il perimento ed il deterioramento avvenuti durante la locazione sono, in ogni caso, a carico del conduttore, ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

In caso di ritardo nella riconsegna del bene al locatore, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione.

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene peraltro che il conduttore, in considerazione

delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali in oggetto le opere murarie e di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi, previa, in ogni caso, autorizzazione scritta del locatore.

Il conduttore è obbligato ad osservare scrupolosamente il regolamento di condominio vigente, con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni, che dichiara di ben conoscere, e tutte le eventuali modifiche convenute o deliberate dall'assemblea dei condomini.

Nell'ipotesi in cui il locatore desideri vendere l'immobile, il conduttore dovrà consentirne la visita, in orari da concordare, non oltre due volte la settimana.

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso versa, quale deposito cauzionale, a favore della parte locatrice, la somma di € 22.500,00 pari a tre mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal locatore.

Detta somma potrà essere impiegata dalla parte locatrice a suo piacimento, con il solo obbligo di corrispondere sulla stessa, al termine di ogni anno, una somma pari all'interesse legale maturato nel medesimo periodo.

L'importo del deposito cauzionale, con i relativi interessi, dovrà essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del conduttore, ivi compresi il pagamento degli oneri condominiali e la rimessione in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria.

In nessun caso la parte conduttrice potrà esimersi dal pagamento

delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse al deposito cauzionale. La parte locatrice potrà, invece, compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con il credito per gli eventuali canoni non pagati, e relativi accessori.

MODIFICHE

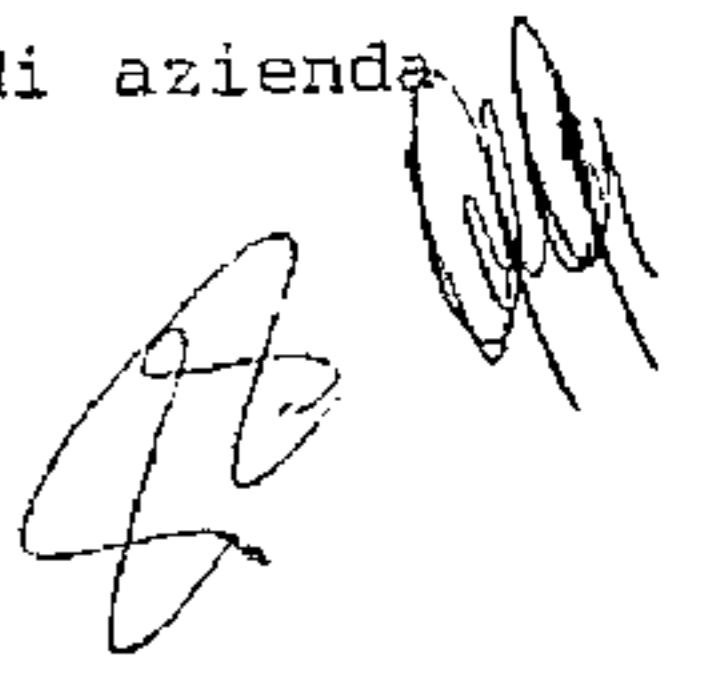
Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.


SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il conduttore potrà sublocare l'unità immobiliare in oggetto o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o affittata l'azienda, dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e trasmettendogli - unitamente a detta comunicazione - una copia del contratto di cessione o affitto di azienda. Il locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

In caso di cessione del contratto di locazione, il locatore, se non ha liberato il cedente, potrà agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Il locatore si riserva comunque, previo preavviso non inferiore a trenta giorni, ad intervenire all'eventuale atto di cessione di azienda per liberare il cedente, nell'ipotesi in cui il cessionario offra sufficienti garanzie.

La disciplina di cui sopra non trova applicazione nell'ipotesi di cessione o affitto di un ramo di azienda; quando il ramo di azienda

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more prominent than the other, located in the bottom right corner of the document.

 occupi solo una parte dell'immobile locato, non sarà possibile una cessione o sublocazione parziale.

Nell'ipotesi in cui l'azienda non venga né ceduta né affittata, il conduttore potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto solo previo espresso consenso scritto del locatore.

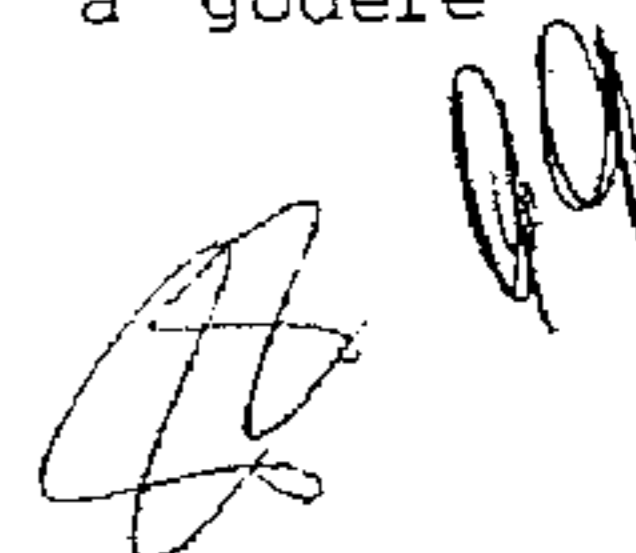
L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nei casi suindicati, spetterà a colui che risulterà conduttore al momento della cessazione del presente contratto.

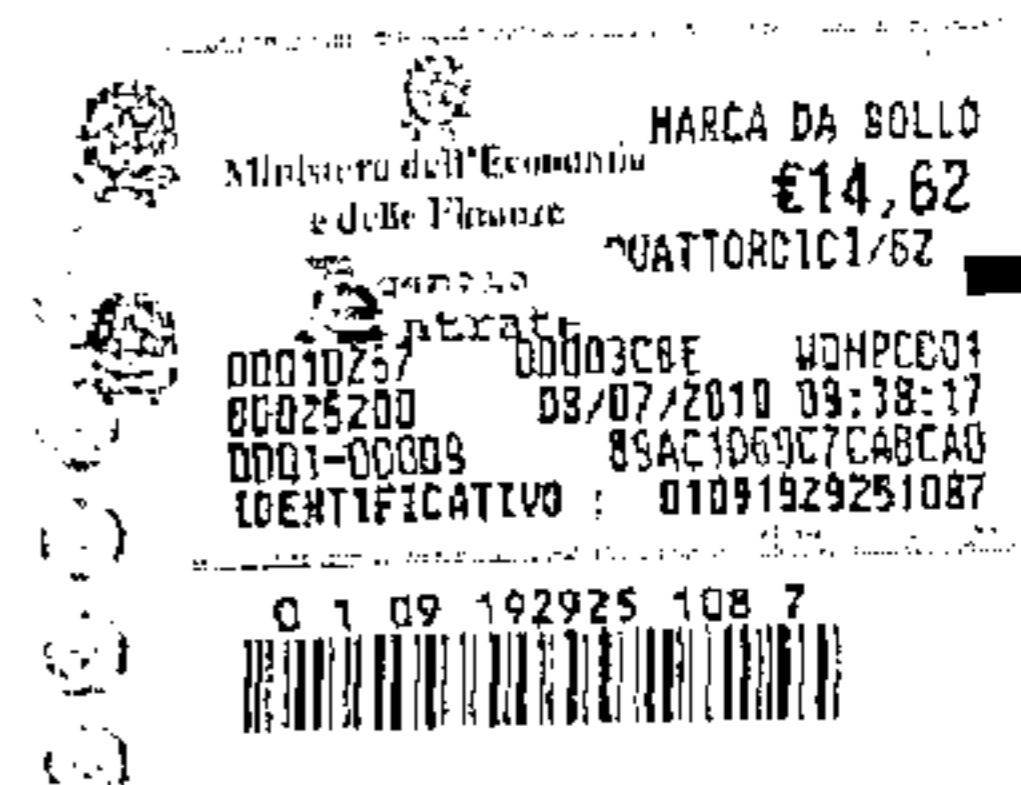
CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Il conduttore ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del sesto mese successivo al preavviso stesso.

Il conduttore dichiara che l'immobile in oggetto verrà utilizzato per l'esercizio di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; pertanto, in caso di cessazione del rapporto di locazione, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, o disdetta o recesso del conduttore, o ad una procedura concorsuale, il conduttore avrà diritto ad una indennità pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto. Detta indennità dovrà essere corrisposta al conduttore prima del rilascio dell'immobile.

Il conduttore ha diritto di ritenzione dell'immobile locato fino al pagamento dell'indennità di cui sopra: egli potrà pertanto ritenere l'immobile senza pagare alcun canone fino alla data di tale pagamento. Il conduttore non potrà, tuttavia, continuare a godere





dell'immobile dopo la scadenza del contratto, nonostante il suddetto diritto di ritenzione: in caso contrario, sarà dovuto per l'ulteriore periodo di godimento il canone contrattuale secondo le regole come sopra pattuite.

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione.

SPESE

Le spese del presente contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti, in quote uguali.

RINVIO

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche, nonché, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

REGOLAMENTAZIONE DEI PRECEDENTI RAPPORTI

Le parti si danno reciprocamente atto che:

- in data 23.4.2008 era stato sottoscritto tra il [REDACTED] e la Cavamarket s.p.a. un contratto di locazione dei medesimi locali oggetto del presente contratto;
- la Cavamarket s.p.a., a seguito di una irreversibile crisi economica e finanziaria, ha cessato l'attività ed è stata posta in liquidazione con assemblea straordinaria del 12.05.2010, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;
- che in data 27.5.2010 è stato stipulato, tra la Cavamarket

17/07/2010
CANTIERI
CANTIERI

s.p.a. in liquidazione e la 2 C S.P.A., contratto di affitto di ramo d'azienda inerente anche l'attività commerciale esercitata nei locali oggetto del presente contratto;

- anche alla luce della irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la Cavamarket s.p.a. in liquidazione, sia preferibile stipulare nuovo contratto di locazione, previa risoluzione consensuale di quello sottoscritto il 23.4.2008 ed abbandono (e rinuncia) delle azioni giudiziali nel frattempo intraprese;
- le vicende (diritti, oneri, spese etc.) relative al rapporto locativo derivante dal contratto del 23.4.2008 non sono opponibili alla 2 C s.p.a..

Pastorano, 1° luglio 2010

[Redacted signature area]
2 C s.p.a.

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Territoriale di Caserta

Versate al Concessionario della riscossione
€ 1800,00 (Milleottocento/00 quattr/00)
CANTIERI CANTIERI
quietanza n. del
Atto registrato il al n. 1689 Serie 3
Caserta, il
2010

Il Direttore
[Signature]

