

file 16

### Locazione ad uso diverso dall'abitazione

LA IMMOBILIARE S.R.L., in persona del suo legale rapp.te p.t. SIG.RA [redacted] (nata a [redacted], codice fiscale [redacted], ivi residente alla [redacted], con sede in Napoli alla Via Ruiz n. 83, Partita IVA 01983770650,

- in seguito chiamata PARTE LOCATRICE -

LA 2 C S.P.A. - in persona del suo legale rappresentante p.t. Sig. [redacted] con sede in [redacted] alla Strada Statale Appia km 193,00, Partita IVA 02663630610

- in seguito chiamata PARTE CONDUTTRICE -

LA IMMOBILIARE S.R.L. è proprietaria dei locali, utilizzati per attività di supermercato, siti in Sarno alla Via Matteotti n. 6, costituiti da un locale terraneo con parte rialzata della superficie di circa mq 480 (catasto urbano, ufficio tecnico erariale di Salerno, Foglio 19, n.90, sub 2, var. 1, mut. A, cat. C/1, cl. 4, cons. 268; Foglio 19, n.632, sub 3, var. 1, mut. A, cat. C/1, cl. 5, cons. 215), meglio descritti ed identificati nell'allegata planimetria.

Le costituite società intendono stipulare un contratto di locazione, avente ad oggetto la su descritta unità immobiliare.

Quanto sopra premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

#### CONSENSO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare adibita ed utilizzata per attività di supermercato, sita in Sarno alla Via Matteotti n. 6, costituita da un locale terraneo con parte rialzata della superficie di circa mq 480 (catasto urbano, ufficio tecnico erariale di Salerno, Foglio 19, n.90, sub 2, var. 1, mut. A, cat. C/1, cl. 4, cons. 268; Foglio 19, n.632, sub 3, var. 1, mut. A, cat. C/1, cl. 5, cons. 215), meglio descritta ed identificata nell'allegata planimetria.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di supermercato.

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
QUARTORNO 1/62  
€14,62  
0001025  
0002526  
0001-00009  
IDENTIFICATIVO : B1891929251021  
01/09/2010 09:38:46  
DE/07/2010 09:38:46  
C3568288955009  
B1891929251021



2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81058 Pastoreno (CE)  
P.IVA 02663630610

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine la locatrice 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.

### 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 della locatrice di intimare disdetta nelle ipotesi previste dalla legge vigente in materia.

### CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 102.000,00 oltre IVA ove dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 8.500,00 (oltre IVA ove dovuta) ciascuna.

Per il solo mese di luglio 2010 il canone sarà pari ad € 10.500,00 oltre IVA, quale contributo alla redazione dell'atto.

Dall'agosto 2010 all'ottobre 2011 il canone sarà pari ad € 10.000,00 oltre IVA.

Trascorso un anno da oggi, la locatrice avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone, per la sola parte minima garantita, 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 entro il dieci di ogni mese al domicilio della locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate:

IT36 X0514276460109570917151.



2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Poggioreale (CE)  
P.IVA 02663630610

La parte conduttrice non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi condominiali.

Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui infra, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

La locatrice ha l'onere di comunicare alla parte conduttrice eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, la parte conduttrice avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

#### 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 — Cavamarket S.p.A. in liquidazione — e quindi senza necessità di porre in esecuzione la risoluzione contrattuale per l'inadempimento di quest'ultima e, comunque, di averla visionata e riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata, esonerando espressamente la parte locatrice dalla consegna dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica dell'immobile.

#### OBBLIGAZIONI DELLA LOCATRICE



20.9.2014  
Strada Statale 107 Km. 193,00  
81050 Pistoria (CE)  
P.IVA 02663630610

La parte locatrice è obbligata a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico della conduttrice.

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 della parte conduttrice 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 dalla conduttrice stessa: 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 alla parte locatrice, la 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.

La locatrice non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte della conduttrice, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili.

La locatrice è tenuta a garantire la parte conduttrice da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che la parte conduttrice ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuta invece a garantirla dalle molestie di

2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 PARSIPANO (CE)  
P.IVA 029623630610



fatto, per le quali la parte conduttrice potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.



### OBBLIGAZIONI DELLA CONDUTTRICE

La parte conduttrice 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 alla locatrice della necessità di eseguire le riparazioni a carico di essa locatrice.

La parte conduttrice 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 la conduttrice dovrà restituire l'unità locata alla locatrice 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 della conduttrice, ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

In caso di ritardo nella riconsegna del bene alla locatrice, la parte conduttrice dovrà corrispondere alla parte locatrice l'indennità di occupazione ex art. 1591 Cod. Civ., in un importo non inferiore all'ultimo canone corrisposto, per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione.

Alla parte conduttrice è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene peraltro che la parte conduttrice, in considerazione delle esigenze dell'attività dalla stessa 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 della locatrice.

La parte conduttrice è obbligata ad osservare scrupolosamente il regolamento di condominio

Stampa fiscale con dati numerici e barre a codice.

2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km 193,00  
81050 Pastoranze (CE)  
P.IVA 02663570510

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 la locatrice desideri vendere l'immobile, la parte conduttrice dovrà consentirne la visita, in orari da concordare, non oltre due volte la settimana.


La parte conduttrice si obbliga a provvedere a sua cura e spese all'installazione dell'impianto antincendio idoneo all'attività sua propria, secondo le eventuali prescrizioni dei Vigili del fuoco. La relativa autorizzazione in relazione alle attività specifiche che si andranno a svolgere sarà acquisita a cura e spese della parte conduttrice.

Saranno ad esclusiva cura e spese della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, autorizzazioni e quant'altro eventualmente inerente allo svolgimento della sua attività.

Le parti espressamente convengono che tutti i lavori di ordinaria, straordinaria manutenzione e le addizioni resteranno acquisite senza alcun onere economico da parte della parte locatrice le sole attrezzature mobili, strumentali all'attività di commercio per cui si stipula la presente locazione, saranno ritirate dalla parte conduttrice, al termine della locazione; di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella determinazione del canone di fitto e dell'economia generale del contratto.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento del compendio immobiliare locato.

La parte conduttrice assume tutti gli obblighi inerenti la sua qualità di conduttrice garantendo la costante manutenzione ordinaria dell'immobile, attesa l'attività che andrà a svolgere nell'immobile locato che comporta contatti con terzi, ed espressamente esonera la

  
2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Pastore (CE)  
P.IVA 02663630610

parte locatrice da ogni responsabilità nei confronti dei terzi per danni, per qualsiasi causa originati, che potessero subire dall'immobile locato e/o per il suo utilizzo.

### DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della parte conduttrice, la stessa versa a favore della parte locatrice la somma di € 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00) pari a n. 3 mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dalla parte locatrice.

### MODIFICHE


Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

### SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

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

In caso di cessione del contratto di locazione, la parte locatrice, se non ha liberato il cedente, potrà agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. La parte locatrice 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 occupi solo una parte dell'immobile locato, non sarà possibile una cessione o sublocazione parziale.

  
2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Pastrengo (CE)  
P.IVA 02660430610

Nell'ipotesi in cui l'azienda non venga né ceduta né affittata, la parte conduttrice potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto solo previo espresso consenso scritto della parte locatrice.

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

La parte conduttrice 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.


La parte conduttrice 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 della parte conduttrice o ad una procedura concorsuale, al conduttrice avrà diritto ad una indennità pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto. Detta indennità dovrà essere corrisposta alla parte conduttrice prima del rilascio dell'immobile.

### ELEZIONE DI DOMICILIO

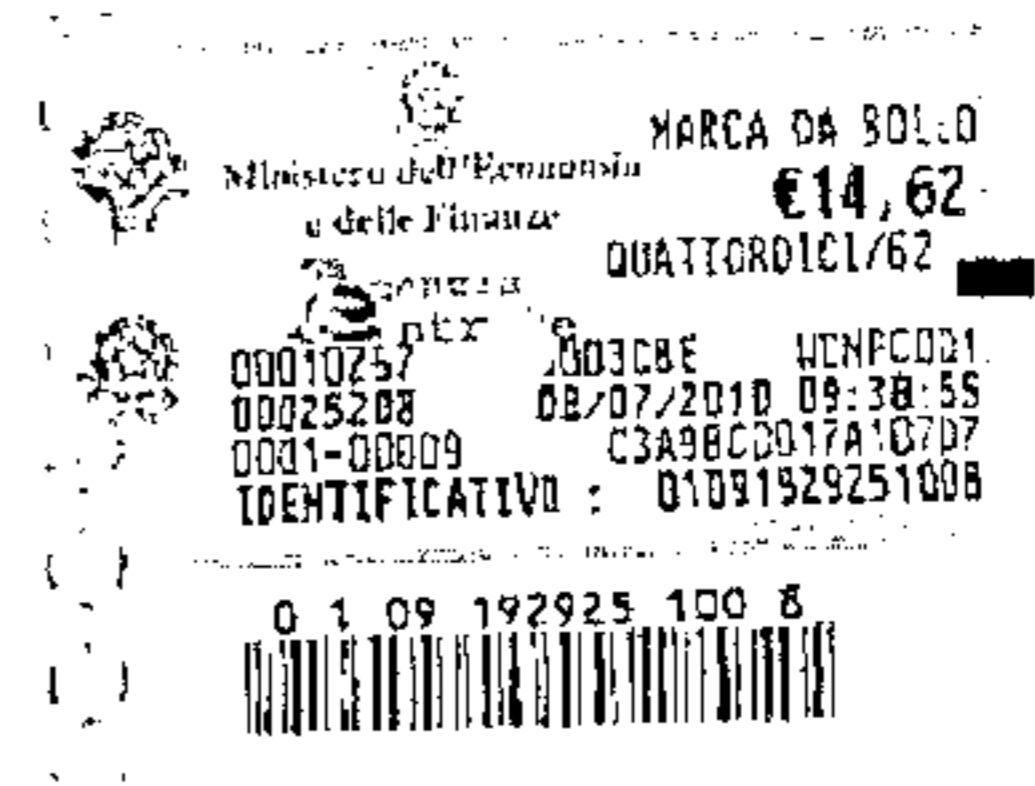
A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, la parte conduttrice elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione.

### SPESE

Le parti precisano che il contratto di locazione sarà sottoposto a registrazione da anticiparsi annualmente dalla parte conduttrice e sarà ripartita come per legge e la quota di competenza della parte locatrice sarà trattenuta sul canone del mese successivo al pagamento specificando tale detrazione nella motivazione del bonifico di pagamento del canone di

  
2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Pastrengo (CE)  
P.IVA 02608670610

competenza.



### 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 Cod. Civ. ) che regolano il contratto di locazione.

Ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, LE PARTI dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della legge 31.12.1996 n. 675 e s.m.i., la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa le parti, ognuna per se, conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

### REGOLAMENTAZIONE DEI PRECEDENTI RAPPORTI

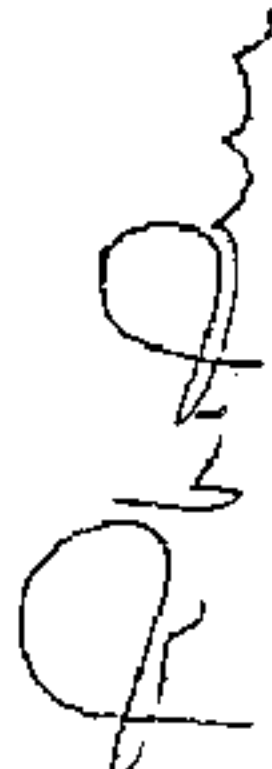
Le parti si danno reciprocamente atto che:

- in data 11.11.2008 era stato sottoscritto tra la Immobiliare s.r.l. 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;
- in data 13.05.2010 la Immobiliare s.r.l. ha notificato alla Cavamarket S.p.A. sfratto per morosità e citazione per risoluzione contrattuale per grave inadempimento;
- il Giudizio è stato incardinato innanzi il Tribunale Civile di Nocera Inferiore al

*[Handwritten signature]*  
**ZC S.p.A.**  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Pastorena (CE)  
P.IVA 02663630610

R.G.n. 2665/10 la cui prima udienza è fissata all'8.07.2010;

- il credito maturato e dichiarato in tale giudizio dalla Immobiliare s.r.l. è, ad oggi, di € 48.000,00 comprensivo di IVA;
- la 2 C S.p.A. da atto che in data 27.5.2010 è stato stipulato, fra la medesima e la Cavamarket S.p.A. in liquidazione, contratto di affitto di ramo d'azienda inerente anche l'attività commerciale già, esercitata nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto;
- la 2 C S.p.A. e la Immobiliare s.r.l. si danno atto di aver ricevuto da Cavamarket S.p.A. in liquidazione, dichiarazione liberatoria di non pretendere, né aver diritto all'indennità di cui all'art 34 L.27/7/78 n. 392 e s.m.i. perché non dovuta a causa della risoluzione della locazione commerciale per il grave inadempimento di parte conduttrice nelle obbligazioni a suo carico, né di aver nulla a rilevare, eccepire e contestare in ordine al presente contratto e di non opporsi, né allo svolgersi, nell'unità immobiliare, da parte della 2 C S.p.A. delle stesse attività e per la medesima tabella merceologica, né alla presa di possesso dell' unità immobiliare e di quanto in essa contenuto;
- le parti alla luce della irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la Cavamarket S.p.A. in liquidazione, hanno ritenuto fosse preferibile stipulare nuovo contratto di locazione, previa presa d'atto della risoluzione per il grave inadempimento di parte conduttrice nelle obbligazioni a suo carico del contratto sottoscritto il 11.11.2008 fra Immobiliare s.r.l. e Cavamarket S.p.A.;
- le parti si danno atto che il giudizio fra Immobiliare s.r.l. e Cavamarket S.p.A. in liquidazione, non avrà alcuna influenza nei confronti della 2 C S.p.A., alla quale pure le vicende (diritti, oneri, spese etc.) relative al rapporto locativo derivante dal

  
2C S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 39,00  
81050 Pastorena (CE)  
P.IVA 02663020110

contratto del 11.11.2008 non saranno ad essa opponibili;

- la Immobiliare s.r.l., anche alla luce della risoluzione del contratto del 11.11.2008, dichiara di manlevare e garantire la 2 C S.p.A., da tutto quanto anche per spese dovesse essere costretta a versare in dipendenza del medesimo contratto del 11.11.2008.

Pastorano, 30 giugno 2010

AGENZIA

Immobiliare s.r.l.  
2 C S.p.A.

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Territoriale di Caserta

Versate al Concessionario della riscossione  
€ 2.040,00 Millequattrocentoquarantadue/100  
Quarantaquattro/100

quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Atto registrato il \_\_\_\_\_ al n. 1688 serie 3  
Caserta, li \_\_\_\_\_

8 LUG. 2010

# Direttore

