

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

La GIEFFE 4 s.a.s. di [REDACTED], con sede in Caserta alla Via Giotto n. 13, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - P. IVA 02289150613 - in seguito denominata "locatrice";

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla 2 C S.p.A. con sede in Pastorano (CE), alla Via Strada Statale Appia Km. 193.00, C.F. e P. IVA 02663630610, iscritta al n. 02663630610 del Registro delle Imprese ed al n. 187728 del REA tenuti dalla Camera di Commercio, qui rappresentata dall'Amministratore delegato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della società, Codice Fiscale [REDACTED], - in seguito denominata "conduttrice" - gli immobili siti in Caserta - Parco Gabriella - Lotto B, angolo Via Giotto - Via Botticelli, piano terra, in catasto Foglio 35, p.lla 73/50 e p.lla 73/174, rispettivamente di mq. 518 con 10 vetrine e di mq.60 con 1 vetrina, oltre a mq. 25 di garage,

Ai seguenti patti e condizioni

- 1) La durata della locazione è di anni sei a decorrere dalla data odierna, con facoltà di proroga per sei anni, come per legge.
- 2) La conduttrice potrà recedere dal contratto ai sensi dell' art. 27, comma 7 della Legge 392/78, con preavviso di almeno dodici mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata.
- 3) Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente all'esercizio di supermercato di generi alimentari e non senza che possa essere svolta altra attività, con divieto di sublocazione totale o parziale della cosa locata. 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.
- 4) Il canone è stato concordemente e liberamente fissato in una somma complessiva non inferiore al 3.80% del fatturato annuo al netto dell'IVA e comunque per un importo minimo di € 140.000,00 (Centoquarantamila/00) annui + IVA, che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 11.666,00 (undicimilaseicento

GN
AM

sessantasei/00) oltre IVA nel domicilio della locatrice, ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate bancarie Abi 14900 CAB 5392 C/C 28128 IBAN IT68I0539214900000000028128, e ciò entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese.

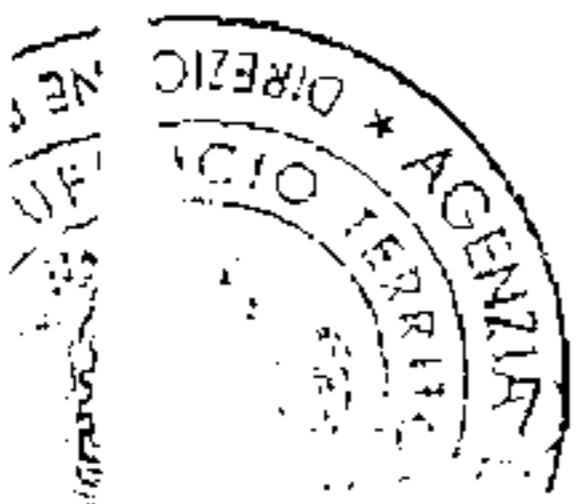
Tale canone, per concessione della locatrice, viene quantificato:

- a) Per i primi sei mesi di locazione, in € 80.000,00 (ottantamila/00) oltre IVA, che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 13.333,00 (tredicimilatrecentotrentatre/00) oltre IVA, con le modalità di cui sopra, entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese;
 - b) per i secondi sei mesi di locazione, a € 60.000,00 (Sessantamila/00) + IVA, che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 10.000,00 (diecimila/00) oltre IVA, con le modalità di cui sopra, entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese;
 - c) per il secondo anno a € 135.000,00 (Centotrentacinquemila) + IVA, che la conduttrice si obbliga a pagare in rate mensili anticipate di € 11.250,00 (Undicimiladuecentocinquanta/00) oltre IVA, con le modalità di cui sopra, entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese.
- 5) Il canone annuo di € 140.000,00 (centoquarantamila/00) oltre IVA come innanzi precisato al punto 4 verrà aggiornato annualmente, a partire dal quarto anno, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, e ciò senza bisogno di ulteriore richiesta da parte della locatrice.
- 6) Il mancato pagamento di una sola rata di canone, salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 56 della Legge 392/78 o degli oneri accessori per un importo pari ad una mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Ai sensi dell'art.11 L.392/78 la 2C S.p.A. versa alla GIEFFE 4 s.a.s. l'importo di €35.000,00 (trentacinquemila/00) non fruttifero di interessi.

- 8) Sono a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri, nonché tutte quelle relative ai servizi condominiali, relativamente all'immobile locato.
- 9) La conduttrice dichiara di aver attentamente esaminato i locali affittati e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto compreso impianto idrico ed igienico e di accettarli nella stato di fatto in cui essi si trovano; tuttavia la conduttrice, per un migliore godimento dell'esercizio cui l'immobile è destinato, effettuerà a proprie cure e spese lavori di abbellimento ed adattamento, rinunciando sin da ora ad ogni richiesta di indennizzo e/o miglioramento nei confronti della locatrice.

Nel caso in cui la conduttrice esegua innovazioni o apporti addizionali all'immobile oggetto della locazione è tenuta, al momento della cessazione del rapporto, a restituire l'immobile



locato nelle stesse condizioni della consegna.

Qualora per la speciale utilizzazione dell'immobile locato si dovessero eseguire opere di adattamento dei locali è fatto obbligo alla conduttrice del conseguimento preventivo delle occorrenti concessioni ed autorizzazioni, sempre tenendo estranea la locatrice, fatto salvo il caso in cui gli enti preposti richiedano espressamente il consenso scritto della locatrice.

Allo stesso obbligo la conduttrice è tenuta in sede di rimozione e riduzione delle eventuali innovazioni o addizioni apportate, ugualmente tenendone sempre estranea la locatrice. In ogni caso, è fatto obbligo alla conduttrice di attenersi rigorosamente alla normativa edilizia ed urbanistica locale e di rispettare tutte le statuizioni anche esecutive, nonché di non eccedere in alcuna misura dalle concessioni o autorizzazioni amministrative ottenute. I predetti lavori di adattamento dovranno essere preventivamente concordati con la locatrice e autorizzati ove necessario dal condominio. Alla locatrice è sempre consentito di vigilare sulla osservanza delle norme predette, con diritto di revocare l'eventuale consenso prestato per l'esecuzione delle opere, in ogni ipotesi di trasgressione, salvo comunque, il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

10) La locatrice garantisce che l'immobile oggetto della presente scrittura è munito di tutte le certificazioni e/o autorizzazioni amministrative di legge tra cui il certificato di agibilità e igienico sanitario.

11) La conduttrice dichiara di ben conoscere le disposizioni del regolamento dello stabile e si impegna ad osservarle.

La conduttrice non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli abitanti dell'immobile. Ad ogni buon conto si precisa che la conduttrice potrà servirsi e godere appieno dell'immobile locato, esercitando tutti i diritti ad esso connessi.

12) La conduttrice ha l'obbligo di servirsi dell'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sono a carico della conduttrice le riparazioni di cui all' art. 1609 c.c. e quelle conseguenti a danni provocati da sua colpa nell'uso dell' immobile locato.

Quando l'immobile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della conduttrice, questa è tenuta a darne tempestiva comunicazione alla locatrice.

La conduttrice è tenuta, inoltre, a consentire in ogni momento l'accesso all'immobile locato da parte della locatrice o dei suoi incaricati.

13) La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivarle da fatto doloso o colposo degli altri inquilini dello stabile e di terzi in genere.

La esonera altresì da ogni responsabilità d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà della locatrice.

NOIZ
FIC
ATE



