

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

I Sigg. [redacted], nato ad [redacted], residente in [redacted]
alla [redacted], C.F. [redacted] e [redacted], nata a [redacted]
[redacted] ed ivi residente alla [redacted], C.F. [redacted]

-locatori-

E

CavaMarket S.p.A. Despar Campania con sede in Salerno alla via Stefano Bruni n. 9, P.I.
02139950659, in persona dell'amministratore delegato Sig. [redacted] nato a [redacted]
[redacted] residente in via [redacted]

-conduttore o locatario-

PREMESSO CHE

- A) Il Sig. [redacted] e [redacted] d'ora in avanti locatori, sono unici proprietari di un complesso immobiliare sito nel Comune di Castellubate, fraz. di S. Maria, corso Matarazzo, adibito a supermercato dai numeri civici 21, 23, 25 con sovrastante deposito come da planimetria allegata e controfirmata dalle parti con zona antistante destinata a parcheggio.
- B) La società CavaMarket S.p.A. d'ora in avanti conduttore, ha manifestato la propria volontà di condurre in locazione tale complesso immobiliare.
- C) Il conduttore è a conoscenza che esiste una procedura di sfratto pendente dinanzi al Tribunale di Vallo n.g. n. 780/2007 con ordinanza di convalida del 16.3.2007, con esecuzione fissata in data non anteriore al 30 aprile 2007;
- D) Il conduttore è altresì a conoscenza che l'intimata La Commerciale S.r.l. è morosa nei confronti del locatore di n. 8 mensilità (8 x € 2.840,51) e si assume sin da ora il pagamento di detta morosità corrispondendo alla sottoscrizione del presente accordo la somma di € 22.724,08 in nome e per conto della società La Commerciale s.r.l.;
- E) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile. Prende atto che lo stesso immobile è in ottimo stato e si impegna a riconsegnarlo nel medesimo stato secondo le pattuizioni ivi previste.
- F) il conduttore garantisce di essere in possesso di tutte le autorizzazioni per esercitare tale tipo di attività e si impegna a non mutare la destinazione commerciale e/o economica dell'unità immobiliare stessa oggetto di locazione del presente contratto.

Tutto ciò premesso, dopo ampie negoziazioni, si stipula e conviene quanto segue.

ART.1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto

ART.2 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto del presente contratto di locazione è l'immobile sito in S. Maria di Castellubate, corso Matarazzo, contrassegnato dai numeri civici 21,23,25 adibito a uso supermercato, esclusa qualsiasi diversa destinazione e sovrastante deposito, il tutto come da planimetrie allegata che formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART.3 DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE

3 La locazione avrà la durata di anni 6, avrà principio il giorno 1 giugno 2007 e si concluderà il giorno 1 giugno 2013. Il contratto in seguito si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni salvo disdetta da inviarsi all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. I locatori forniscono sin da ora il loro assenso per il primo rinnovo contrattuale. Il conduttore viene, però, immediatamente immesso nel possesso del bene al fine di eseguire sullo stesso gli indispensabili lavori di adeguamento edilizio e sanitario previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività oltre ai lavori espressamente autorizzati dal locatore. Il conduttore ha facoltà di recedere dal presente contratto a partire dal terzo anno di locazione. Il recesso dovrà essere comunicato al locatore a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno sei mesi.

ART.4 PREZZO DELLA LOCAZIONE E SUE INTEGRAZIONI

- 4.1 Il canone di locazione, a seguito di ampie negoziazioni e reciproche concessioni di cui le parti si danno atto, è stabilito come segue:
- € 60.000 (sessantamila) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 5.000,00 per i primi tre anni;
 - € 72.000 (settantaduemila/00) dal quarto anno fino al sesto anno e quindi per i successivi 3 anni da pagarsi in rate mensili anticipate di € 6.000,00;
 - € 78.000,00 (settantottomila/00) dal settimo anno fino al nono anno da pagarsi in rate mensili anticipate di € 6.500,00
 - € 84.000,00 (ottantaquattromila/00) per gli ultimi 3 anni di locazione da pagarsi in rate mensili anticipate di € 7.000,00

ART.5 PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo ad essa il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ART.6 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione come sopra fissato non verrà gravato delle variazioni indici ISTAT relativi ai prezzi e al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

ART.7 MODALITA' DI PAGAMENTO

I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati, in rate mensili anticipate dal conduttore in contanti al Sig. [REDACTED].

ART.8 INTERESSI SUI RITARDATI PAGAMENTI

Ogni pagamento dovuto a norma del presente contratto, che dovesse essere effettuato con ritardo rispetto alle scadenze previste all'art. 3, comporterà, oltre alla risoluzione di cui al successivo art.7, il pagamento di interessi moratori al tasso legale vigente nel periodo di morosità.

ART.9 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO PAGAMENTO DEL PREZZO



Il solo fatto del mancato pagamento, anche di una sola rata del canone previsto al precedente art.3, decorso il termine massimo di tolleranza di 5 giorni dalle convenute scadenze, costituisce senz'altro atto conduttore in mora, in ogni caso e qualunque sia la causa, con la conseguente rescissione del contratto a danno e spese di lui.

ART.10 GARANZIE

10.1 Il conduttore versa contestualmente alla stipula del seguente accordo la somma di € 15.000/00 pari a 3 mensilità a titolo di deposito cauzionale infruttifero che verrà restituito al conduttore all'estinzione del contratto e sempre e solo dopo che il locatore avrà constatato l'adempimento del conduttore rispetto agli obblighi contrattuali

ART.11 STATO LOCATIVO

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affidatigli e di averli trovati come realmente sono, in ottimo stato locativo, adatti all'uso convenuto, compresi gli impianti idrici e igienici, e di prenderlo in consegna ad ogni effetto di legge col ritiro delle chiavi.

ART.12 RIPARAZIONI E LIMITAZIONI DELLA COSA LOCATA

12.1 Oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. stanno a carico del conduttore tutte quelle relative agli impianti di acqua, gas, luce e riscaldamento. Non provvedendovi il conduttore il locatore, previa visita a mezzo di un suo delegato, le farà eseguire a spese del conduttore stesso.

12.2 Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 c.c. il conduttore non avrà pari diritto a pretendere alcun risarcimento danni o spese nel caso che per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno dello stabile, o parte di esso, dovessero risultare limitati l'uso e il godimento della cosa locata.

ART.13 SPESE ORDINARIE ED ONERI ACCESSORI

Il conduttore, quale clausola ed elemento essenziale del presente contratto, alla cui sottoscrizione sono addivenuti anche in considerazione dell'assunzione da parte del Conduttore medesimo di tale onere, provvederà a sua esclusiva cura, spese, rischio e diretta responsabilità all'effettuazione dei lavori di ristrutturazione, ordinaria sulla base comunque di un progetto concordato con il locatore.

ART.14 LAVORI DI MANUTENZIONE DELLO STABILE

Il locatore non risponde verso il conduttore per eventuali disagi o danni dovuti a lavori di ripulitura o ristrutturazione dello stabile.

ART.15 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE, MODIFICHE E OBBLIGO DI RIPRISTINO

Il locatore presta il proprio assenso a che il conduttore modifichi, a propria cura e spese, lo stato dell'immobile locato secondo il progetto allegato, che è da ritenersi parte integrante del presente atto, rinunciando a pretendere alcunché dal locatore alla fine della locazione. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali, compresi gli impianti ivi esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, al di fuori di quelli espressamente autorizzati dal presente atto. Tutto quanto egli facesse senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo senza alcun



compenso, a meno che il locatore stesso non richieda la restituzione dei locali nel ripristino in stato, in danno e a spese del conduttore

ART.16 OBBLIGO DI CUSTODIA

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e si impegna a conservare con la massima diligenza, eseguendo a sue spese tutte le riparazioni di cui all'art.1609 c.c. nonché quelle necessarie agli impianti idrico, igienico ed elettrico.

ART.17 OBBLIGHI DELLE PARTI ALLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E PENALE PER RITARDATA CONSEGNA

17.1 Alla cessazione del contratto il conduttore dovrà restituire ai Sigg.ri. [redacted]

- il locale libero e sgombero da persone e cose anche interposte
- provvedere al saldo degli importi dovuti a qualsiasi titolo
- provvedere ove richiesto dal conduttore alla messa in pristino stato dei luoghi e degli impianti

17.2 Tutti i predetti obblighi devono intendersi estesi ai dipendenti, amministratori e collaboratori del conduttore, sotto la responsabilità del medesimo

ART.18 VISITA E ISPEZIONI

La parte locatrice ha diritto di visitare e ispezionare i locali concessi in locazione, anche a mezzo dei suoi incaricati o delegati, previo avviso. Inoltre nei sei mesi antecedenti la scadenza della locazione o in qualsiasi momento in caso di vendita, avrà diritto a far visitare l'immobile locato anche a terzi eventuali aspiranti alla locazione o all'acquisto almeno un giorno alla settimana per due ore consecutive tra le 9,00 e le 18,00.

ART.19 CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE PER USO DI BENI O SERVIZI

Il conduttore si impegna a stipulare a proprio nome tutti i contratti di somministrazione con enti pubblici o privati a far data dal 1 giugno 2007 e comunque da tale data si farà carico di tutte le spese concernenti l'immobile.

ART.20 SUBLOCAZIONE E COMODATO

20.1 E' fatto espressamente divieto al locatario di sub-locare o concedere in comodato in tutto o in parte la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto, senza l'assenso scritto, sempre revocabile in caso di inconvenienti o abusi, salvo quanto disposto dall'art.30 L. 392/98.

20.2 Rimane inteso che in caso di sublocazione, concessione in comodato in tutto o in parte od affitto di azienda autorizzati dal locatore il conduttore non sarà liberato per le obbligazioni nascenti dal presente contratto o per eventuali inadempienze o danni riferibili al subconduttore, comodatario od affittuario dell'azienda. In caso di tali inadempienze o danni, il locatore potrà richiedere i pagamenti direttamente al conduttore, senza necessità di preventiva escussione del subconduttore, comodatario o affittuario.

ART. 21 MODIFICHE DEL CONTRATTO

Tutte le modifiche del presente contratto dovranno risultare per iscritto e la loro validità sarà subordinata alla sottoscrizione di entrambe le parti.



[Handwritten signature and vertical stamp]

[Handwritten signature]

ART. 22 VALIDITA' DEL CONTRATTO

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicché, per fatto espresso la violazione anche di una soltanto delle suddette clausole dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, oltre al maggior danno.

ART. 23 SOPRAVVIVENZA DEL CONTRATTO

23.1 Le parti convengono che, qualora una o più clausole previste dal presente contratto risulti essere, in tutto o in parte, invalida, non sarà pregiudicata l'efficacia di altre clausole contrattuali, salvo che nel presente contratto risulti una diversa volontà delle parti e comunque non sarà pregiudicata la validità dell'intero contratto. In tal caso le parti si impegnano inoltre, al più presto, a sostituire la clausola invalida con la nuova clausola valida, il cui oggetto ed effetti, in particolare sotto il profilo economico siano il più possibili a quelle oggetto di invalidità, impegnandosi le parti ad estendere gli effetti di tale nuova clausola anche a valere sui loro rapporti pregressi o modificati rispetto a quanto previsto dal presente contratto per effetto della citata invalidità.

23.2 Fermo quanto sopra, qualora infine per effetto di sopravvenute modifiche normative durante il periodo di vigenza del presente contratto, una situazione possibile di invalidità originaria di una clausola in base alla precedente normativa risulti essere in tutto o in parte, le parti si impegnano ad applicare tale clausola originaria, in tutta o nella parte di essa valida, ai loro rapporti, in particolare sotto il profilo economico, estendendone gli effetti a valere sui loro rapporti pregressi modificati rispetto a quanto previsto dal presente contratto per effetto della citata invalidità.

ART. 24 SPESE DI REGISTRAZIONE E BOLLI

Le spese di registrazione del presente contratto e i bolli, sono a carico dei contraenti in parti uguali.

Assicurati il 26.06.07

I LOCATORI

Sig. [redacted]
[redacted]

Sig. [redacted]
[redacted]



**IL CONDUTTORE
CAVAMARKET S.P.A.**

[redacted signature]

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. si approvano specificamente le seguenti clausole, contenute negli articoli: art. 1, 4, 8, 9, 10, 15, 18, 20, 21, 22.

I LOCATORI

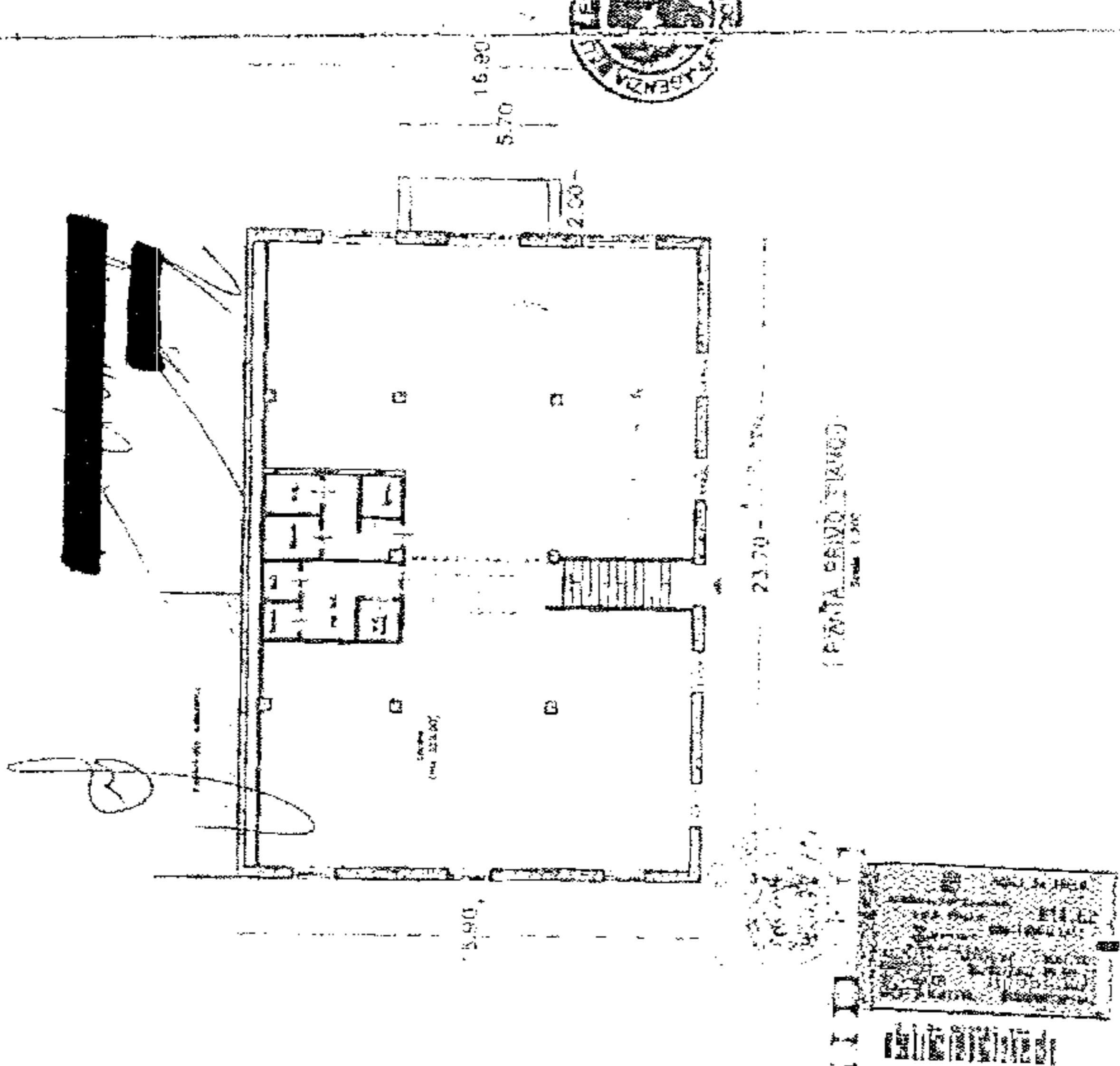
Sig. [redacted]
[redacted]

Sig. [redacted]
[redacted]

**IL CONDUTTORE
CAVA MARKET S.P.A.**

[redacted signature]





Atto registrato il 26/06/07 al n. 869 Serie 3
Versato Euro 130000 (in contante)



Il Direttore
IL DIRETTORE
(Antonio Morone)



IL DELEGATO

IL CAPO TEAM
BACK OFFICE
Cod. Dir. M. P. 000007

[Handwritten signature]

08

UFFICIO DELLE ESTIMATE DI AGRICOLTURA
Allegato all'atto registrato il 9/06/07
al n. 863 Serie 3
provato L. _____



IL DIRETTORE
(Antonio Mammone)

E. DELIBERATO

IL CAPO TEAM
BACK OFFICE
Oss. Dr. M. P. P.

