

EFF. 1/2009

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra

Trade Real Estate S.p.A. con sede in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n.180, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno numero 04900021215, nella persona dell'Amministratore Delegato sig. ██████████ nato a Cava dei Tirreni il 29/09/1971 ed ivi residente alla Via G. Della Corte n.68 (in seguito per brevità "locatore");

e

Cavamarket S.p.A. con sede in Salerno alla Via Stefano Brun n.9, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Salerno numero 02139950659, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. ██████████ nato a Cava dei Tirreni il 03/05/1960 ed ivi residente in Piazza Roma n.10 (in seguito per brevità "conduttore");

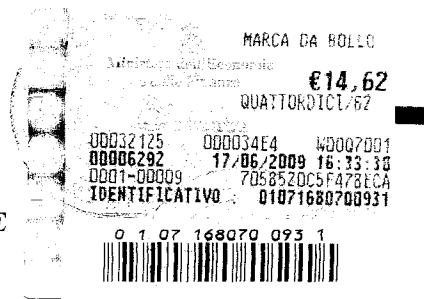
Premesso

- che la Trade Real Estate S.p.A con atto di scissione di società per azioni in una società di nuova costituzione dell'10.01.2005 a rogito del notaio dott. Matteo Fasano, Rep. n.34.957, ha rilevato l'intero patrimonio immobiliare della Cavamarket S.p.A, subentrando, così, di pieno diritto in tutte le posizioni attive e passive, in ogni ragione ed azione della società scissa;
- che, per effetto di detta scissione la Trade Real Estate S.p.A, è proprietaria dell'immobile commerciale sito in Cava dei Tirreni (SA) al C.so Mazzini n.225, con annesso spiazzo pertinenziale adibito a parcheggio e area di parcheggio interrata;
- che, la Trade Real Estate S.p.A, intende concedere in locazione una porzione del richiamato complesso immobiliare, meglio individuata nell'allegata planimetria;
- che, la Cavamarket S.p.A. ha manifestato la volontà di poter condurre in locazione la riferita consistenza immobiliare;

Tanto premesso tra le parti si conviene e stipula quanto segue

- 1) Trade Real Estate S.p.A. concede in locazione alla Cavamarket S.p.A. che, a sua volta, accetta l'Immobil descritto in premessa per l'esercizio dell'attività commerciale.
 - 2) La locazione avrà durata di anni sei con decorrenza dal 01/01/2009 e scadenza al 31/12/2014. Successivamente il contratto si intenderà rinnovato di sei anni in sei anni salvo disdetta scritta da inviarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n.392/78.
- Il locatore fornisce sin d'ora il suo assenso al primo rinnovo contrattuale. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27 della l.392/1978.

S. S.



[Firma manoscritta]

3) Il prezzo della locazione è stabilito in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) oltre Iva annui da pagarsi, in rate mensili anticipate di € 700,00 (settecento/00) oltre Iva, anticipatamente entro 15 (quindici) di ciascun mese a mezzo RID. In caso di mancato pagamento del RID viene fissato sin da ora una penale fissa di € 50,00 (cinquanta/00), mentre per i giorni intercorrenti tra il mancato pagamento ed il saldo del RID scaduto verrà applicato un tasso di mora pari al tasso legale maggiorato di uno spread di cinque punti percentuali.

Il presente contratto è assoggettato ad Iva ai sensi del disposto della L. 248/2006.

Il canone di affitto non comprende tasse, tributi, costi di rapporti di somministrazioni di luce, acqua, gas, telefono e qualsiasi altra spesa necessaria per l'esercizio dell'impresa; le parti si danno atto che le suddette spese saranno a carico del conduttore dalla data di immissione nel possesso.

4) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

6) Il locatore fornisce sin d'ora il suo consenso alla sublocazione e cessione, anche parziale, nonché di mutamento di destinazione dei locali, senza che ciò comporti alcun diritto di revisione del canone di locazione pattuito o altri qualsiasi oneri a carico del conduttore.

7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche avendo ottenuto a suo tempo concessione di edificazione e licenza di agibilità.

8) Il conduttore dichiara espressamente di ben conoscere i locali oggetto della locazione, di averli visionati, di averli trovati in buon stato e conformi all'uso al quale intende destinarli. E' vietato al conduttore di eseguire modifiche strutturali all'immobile senza chiedere preventivo consenso scritto alla locatrice la quale, in difetto, potrà pretendere la messa in pristino. Al termine della locazione, la concedente ha il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso, in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c. .

9) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

10) Le parti convengono che sono a carico del conduttore tutte le manutenzioni ordinarie dell'immobile locato, così come previsto dall'art. 1621 c.c., ed a carico della società locatrice le spese di straordinaria manutenzione.

11) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione, con conseguente risarcimento di tutti i danni prodotti.

S.S.

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

13) Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14) Per quant'altro non previsto dal presente contratto le parti si riportano alle norme di legge vigenti in materia.

15) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore, mentre le spese di registrazione seguiranno come per legge.

16) Ogni controversia che dovesse insorgere circa la validità, l'esecuzione, l'interpretazione o la risoluzione del presente contratto, sarà deferita all'autorità giudiziaria ordinaria. Il foro competente è quello di Salerno.

Salerno, li 01/01/2009

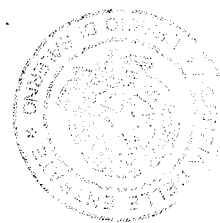
17/06/2009

Il Conduttore

Il locatore

Le parti ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile dichiarano di aver preso conoscenza, di aver letto attentamente e di accettare espressamente e specificatamente le clausole di cui agli articoli 1- 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 e 16.

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Salerno
Eseguita Registrazione Serie III
Al n. *2384* del *19/06/2009*
per l'importo di € *1.112,00*
Salerno, li



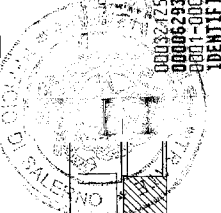
MARCA SA BOLD

€14,62

QUATTRODICI/62

00032725 000034EA 00007001
00006283 17/06/2009 18:33:43
0001-00009 EDC85624665E60
IDENTIFICATIVO : 01071688700920

0 1 07 168870 092 0



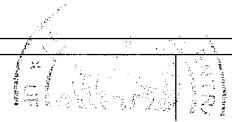
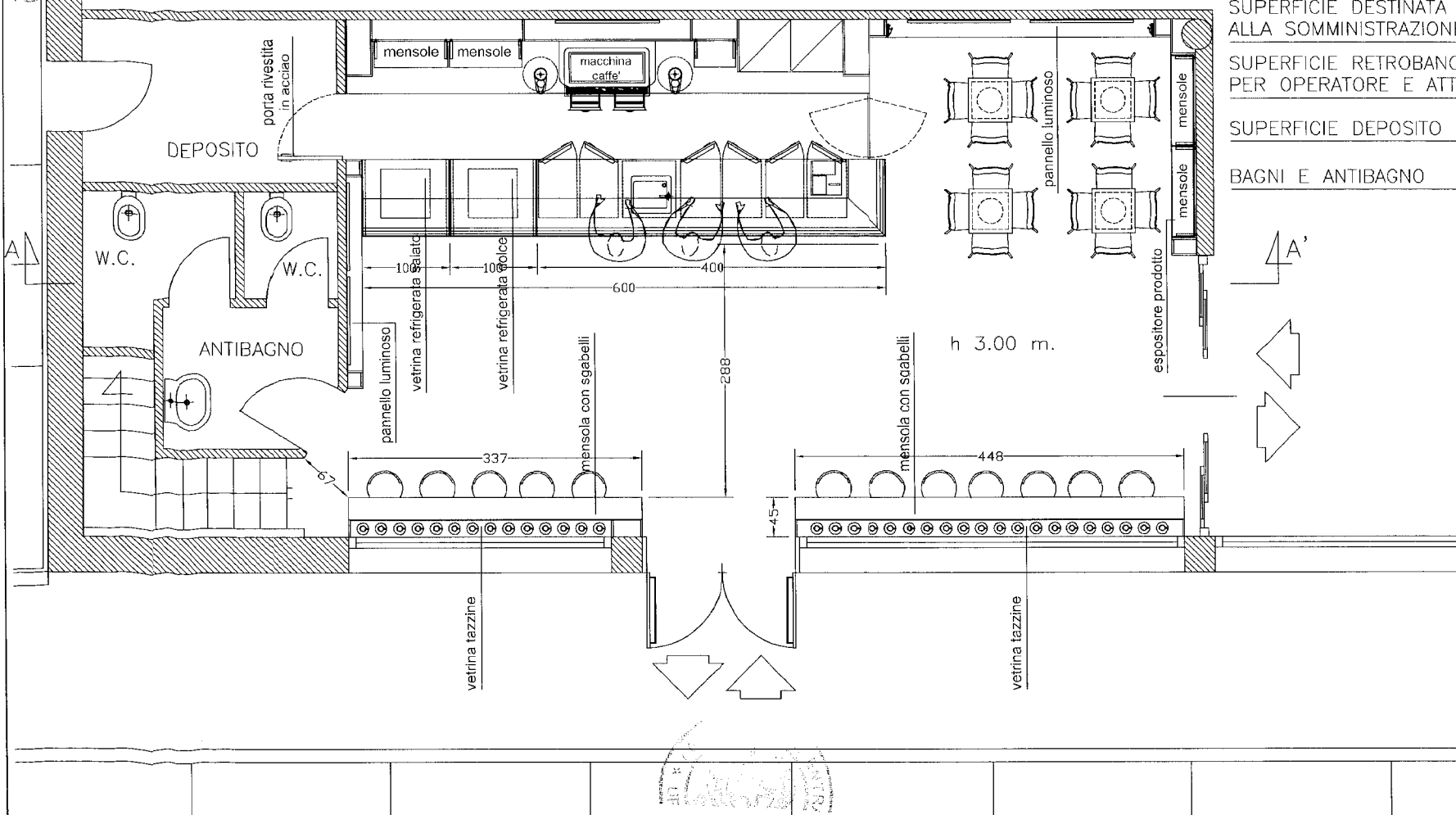
CAVA DE' TIRRENI
CORSO MAZZINI, 225

S.A.

LOCALE ATTREZZATO ALLA PREPARAZIONE
E ALLA SOMMINISTRAZIONE DI BEVENDE
E CAFFÈ' (BAR)

LEGENDA

SUPERFICIE TOTALE	75.26 mq.
SUPERFICIE DESTINATA ALLA SOMMINISTRAZIONE	47.95 mq.
SUPERFICIE RETROBANCO PER OPERATORE E ATTREZZATURE	9.60 mq.
SUPERFICIE DEPOSITO	5.41 mq.
BAGNI E ANTIBAGNO	7.29 mq.



PIANTA PIANO SOPPALCATO

deposito
materiale di
consumo

12,65 mq.
h 2,20 m.

vetrina tazzine

vetrina tazzine

[Handwritten signature]
S.A.

CAVA DE' TIRRENI
CORSO MAZZINI, 225

