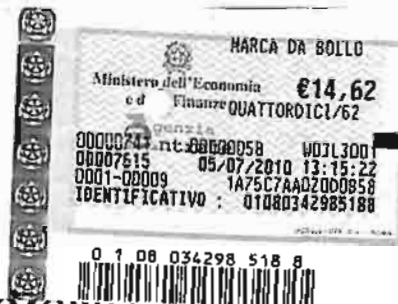


he do



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge redatta in triplice originale,

TRA

- la **Buscetto Immobiliare S. r. l** con sede in Nocera Inferiore (SA) alla via Atzori n.16 C.F. e P. Iva 04764690659 in persona del Legale Rappresentante [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (in seguito, per brevità, *Locatrice*)

E

La **2 C S. p. A.** con sede in **Pastorano (CE)**, alla via Strada Statale Appia Km. 193,00, codice fiscale e P.IVA 02669630610, iscritta al n. 02669630610 del registro delle imprese ed al n. 187728 del Rea tenuti dalla Camera di Commercio di Caserta, qui rappresentata dall'Amministratore delegato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della società, codice fiscale [REDACTED] - (in seguito, per brevità, *Conduttrice*)

Premesso

Che la **Buscetto Immobiliare S. r. l** è proprietaria dei seguenti immobili siti in Nocera Inferiore alla via Atzori e via Fucilari:

1. numero cinque locali terranei destinati ad attività commerciali, intercomunicanti con annessi servizi e depositi, della consistenza di mq. 1.980 circa, con accesso dalla via Fucilari e dalla via Atzori, attraverso due cancelli di ferro;
2. zona scoperta di circa 2.475 mq, completamente recintata, destinata a parcheggio auto in favore dell'utenza dell'esercizio commerciale, come evidenziata in rosso nell'allegata planimetria confinante su un lato con l'opificio industriale Buscetto, su un lato con la strada statale, su un lato con area destinata ad esposizione autovetture usate ed un lato con giardino di proprietà [REDACTED];
3. tre locali terranei intercomunicanti ubicati alla via Fucilari di Nocera Inferiore, distinti dai n. civici 146, 148, 150 della medesima via Fucilari;
4. un locale di forma rettangolare di circa 200 mq. con pilastratura centrale confinante con i capannoni di cui al punto 1) e per gli altri due lati con il giardino di pertinenza della famiglia [REDACTED];

Premesso altresì che



- 1 in data 28.07.2009 era stato sottoscritto tra la Società Gaetano Buscetto s.r.l. e la G.D.S. s.r.l. un contratto di locazione dei locali di cui al punto 1) e di una parte dell'area scoperta di cui al punto 2) della premessa oggetto del presente contratto;
- 2 in data 03.09.2000 era stato sottoscritto tra la Società Gaetano Buscetto s.r.l. e la G.D.S. s.r.l. un contratto di locazione dei locali di cui al punto 4) della premessa oggetto del presente contratto;
- 3 in data 13.09.2000 era stato sottoscritto tra la Società Gaetano Buscetto s.r.l. e la G.D.S. s.r.l. un contratto di locazione dei locali di cui al punto 3) della premessa oggetto del presente contratto;
- in data 30.09.2007 era stato sottoscritto tra la Società Gaetano Buscetto e Costruzioni Meccaniche s.r.l. e la G.D.S. s.r.l. un contratto di locazione di una parte delle aree scoperte di cui al punto 2) della premessa oggetto del presente contratto;
- 5 che per effetto dell'atto di scissione stipulato il 12/11/2009 dal notaio Aniello Calabrese in Pagani, gli immobili oggetto della presente locazione sono stati trasferiti alla società Buscetto Immobiliare s.r.l. con sede in via Atzori 16, Nocera Inferiore (SA);
- 6 la GDS s.r.l. a seguito di una irreversibile crisi economica e finanziaria, ha cessato l'attività ed è stata posta in liquidazione con assemblea straordinaria, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;
- 7 in data 27.05.2010 è stato stipulato, tra la GDS s.r.l. in liquidazione e la 2 C S.p.A., contratto di affitto di ramo d'azienda inerente l'attività commerciale esercitata nei locali oggetto del presente contratto;
- 8 anche alla luce dell'irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la GDS s.r.l. in liquidazione, è preferibile stipulare un nuovo contratto di locazione, tra la società proprietaria degli immobili e la società affittuaria d'azienda previa risoluzione consensuale di quelli sottoscritti il 03.09.2000, il 13.09.2000, il 30.09.2007, il 28.07.2009 senza che questo pregiudichi per la società locatrice le azioni nei confronti della G.D.S. tese al recupero dei crediti residui pregressi maturati in virtù dei contratti sopra menzionati.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La **Buscetto Immobiliare S.r.l.** concede in locazione alla 2 C S.p.A. che, a sua volta, accetta la consistenza immobiliare descritta in premessa, sita in Nocera Inferiore (SA) alla via Atzori- via Fucilari. Sulla zona scoperta di cui al punto 2 della premessa la locatrice avrà diritto di

passaggio a piedi e con automezzi per accedere alla palazzina ivi esistente. A tal fine dovrà essere lasciata libera, nella piena disponibilità della locatrice, una superficie di circa mq. 100 antistante il cancello di ingresso della palazzina.

2. La locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 28/06/2010 e scadenza al 28/06/2016. Successivamente il contratto si intenderà rinnovato di ulteriore anni sei, salvo disdetta scritta da inviarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza. La locatrice fornisce sin d'ora il suo assenso per il primo rinnovo contrattuale. Le parti sin d'ora, di comune accordo, convengono che alla scadenza del dodicesimo anno è data un'opzione alla conduttrice di prolungare per ulteriori sei anni la locazione, previo aumento dell'ultimo canone pagato in misura del 10%. Viene concessa facoltà alla conduttrice di poter recedere dal contratto di locazione dal settimo anno contrattuale in poi in qualsiasi momento, previa comunicazione alla locatrice mediante lettera raccomandata A. R. spedita almeno dodici mesi prima della data fissata per il recesso.
3. Il prezzo della locazione viene stabilito in €. 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00) oltre IVA annui che la conduttrice pagherà in rate mensili anticipate di €. 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00) oltre IVA, entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese presso il domicilio del locatore. Le parti convengono che dal settimo anno, e cioè dal 28/06/2016 il canone verrà ridefinito e stabilito in €. 335.400,00 (trecentotrentacinquemilaquattrocento/00) annui oltre IVA, che la conduttrice pagherà in rate mensili anticipate di €. 27.950,00 (ventisettemilanovecentocinquanta/00), oltre IVA.
4. In considerazione dei costi che la parte locatrice dovrà sostenere per rendere l'immobile ed il parcheggio idoneo alle esigenze di fruizione della conduttrice, le parti concordano che, limitatamente ai primi 12 mesi di decorrenza del contratto e quindi fino al giugno 2011 il prezzo della locazione viene stabilito in €. 279.600,00 (duecentosettantanovemilaseicento/00) oltre IVA annui che la conduttrice pagherà in rate mensili anticipate di €. 23.300,00 (ventitremilatrecento/00) oltre IVA.
5. All'atto della sottoscrizione del presente contratto la parte conduttrice versa a titolo di deposito cauzionale la somma di Euro 43000,00 (quarantatremila/00). Detta somma sarà restituita alla regolare riconsegna degli immobili e non potrà in alcun caso essere imputata in conto pigioni.
6. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione, a partire dal quarto anno, e cioè dal 28/06/2013, sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di



operai e impiegati..

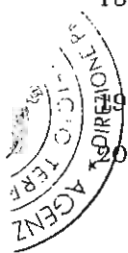
7. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
8. La locatrice dichiara che gli immobili sono in regola con le norme urbanistiche comprese l'agibilità dei locali.
9. Gli immobili si concedono in locazione per uso attività commerciale e si fa espresso divieto alla conduttrice di qualsiasi mutamento di destinazione.
10. Le parti danno atto che, all'interno dei locali oggetto della locazione, sono state apposte tre porte di sicurezza, di cui due immettono nel piazzale dello stabilimento di proprietà della ditta locatrice ed una nel giardino di un'attigua abitazione privata. Tali porte dovranno rimanere sempre chiuse e serviranno solo in caso di emergenza, non vantando la parte conduttrice diritto alcuno sulle zone su indicate..
11. La conduttrice dichiara espressamente di ben conoscere i locali oggetto della locazione, di averli visionati, di averli trovati in buono stato e conformi all'uso al quale intende destinarli. Qualsiasi modifica, abbellimento o miglioria sull'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla locatrice e rimarrà a totale beneficio della proprietà senza il versamento di alcuna indennità. Resta salva la facoltà per la locatrice di ottenere, a cura e a spese della conduttrice, la rimessione in pristino dell'immobile al termine della locazione. Attualmente all'interno dei locali oggetto del presente contratto si trovano attrezzature, impianti e merci varie di proprietà della G.D.S. S.r.l.. A tal proposito la parte conduttrice dichiara di prendere in consegna gli immobili di cui alla premessa direttamente dalla G.D.S. S.r.l., precedente conduttore, manlevando la locatrice da eventuali difetti e/o mancanze riscontrati nelle attrezzature, negli impianti e nelle merci presenti nei predetti locali;
12. La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previa comunicazione.
13. Il consumo dell'acqua, dell'energia elettrica, gas, ecc., resteranno a carico della conduttrice, la quale si impegna a stipulare, a proprio nome, i relativi contratti con gli enti fornitori.
14. La conduttrice si impegna ad assicurare a favore della Bussetto Immobiliare S.r.l., con compagnia di primaria importanza, a sua cura e spese, l'immobile locato contro i rischi dell'incendio, scoppio, atti vandalici e ricorso dei vicini, per il valore di €. 2.000.000,00 (duemilioni/00).
15. La locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause





indipendenti dalla sua volontà.

16. La conduttrice non potrà cedere in nessuna forma il presente contratto di locazione ad altro soggetto, né potrà concedere l'immobile in sublocazione o comodato d'uso senza il preventivo assenso scritto della locatrice.
17. Per quanto altro non previsto dal presente contratto le parti si riportano alle norme di legge vigenti in materia.
18. Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Nocera Inferiore.
19. Le spese di registrazione della presente cedono a carico dei contraenti come per legge.
20. Le parti dichiarano di voler esercitare l'opzione per l'assoggettamento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) dei canoni di locazione, così come previsto dall'art. 10, n. 8 del DPR 633/72.



La locatrice
BUSCETTO IMMOBILIARE s.r.l.
L'Amministratore

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

Le parti ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del c.c. dichiarano di aver preso conoscenza, di aver letto attentamente e di accettare espressamente e specificamente le clausole di cui agli articoli 2 (durata)- 3 (prezzo della locazione e deposito cauzionale) - 5 (aggiornamento Istat) - 6 (ritardo di pagamento) - 7 (regolarità urbanistica) - 8 (destinazione d'uso) - 9 (uscite di sicurezza) - 10 (accettazione stato d'uso e migliorie) - 11 (ispezioni) - 12 (Polizza assicurativa) - 13 (esonero responsabilità interruzione servizi) - 14 (divieto di cessione e sublocazione) - 15 (rinvio del presente contratto) - 16 (foro competente) - 19 (assoggettamento IVA) -

Letto, approvato e sottoscritto.

Nocera Inferiore, 29 giugno 2010



La locatrice
BUSCETTO IMMOBILIARE s.r.l.
L'Amministratore
Entrate Direzione Provinciale di Caserta
Ufficio Territoriale di Caserta

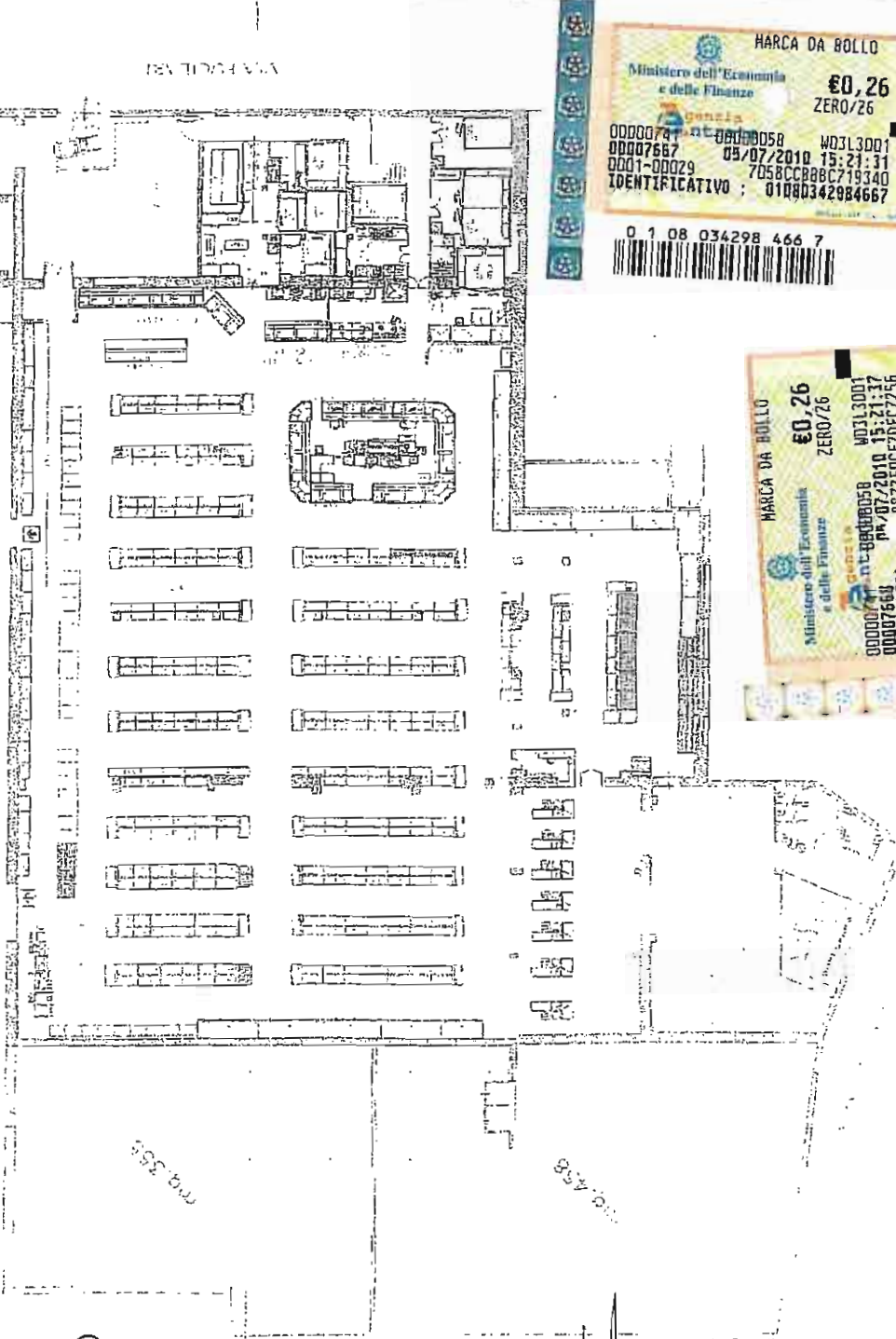
La conduttrice

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

Versate al Concessionario della riscossione
€ 2.584,00 Decreti di accantonamento
ottantaquattro
quietanza n. Corteo Caserta
Atto registrato il al n. 1680 Serie 3
Caserta, il 28 LUG. 2010 Il Direttore

UFFICIO TECNICO	LOCALITÀ Comune: Masera Inferiore Via Alzori 8	TITOLO ELABORATO : Pianta Lay-Out	SCALE S.C. Fuori Scala	II LAV. : 1	RESPONSABILE PROGETTO	NOTE
-----------------	--	--------------------------------------	---------------------------	----------------	-----------------------	------

Firmato in data _____
 P. S. S. T. a. D. S.
 P. S. S. T. a. D. S.
 P. S. S. T. a. D. S.
 P. S. S. T. a. D. S.



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26

00000741 01080342984667 WD3L3001
00007667 05/07/2010 15:21:31
0001-00029 7058CCR88C719340
IDENTIFICATIVO : 01080342984667

0 1 08 034298 466 7

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26

00000741 01080342984667 WD3L3001
00007667 05/07/2010 15:21:31
0001-00029 9872F0CEZDFC7256
IDENTIFICATIVO : 01080342984667

0 1 08 034298 465 6

HARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 00000/nt:0000058 W03L3001
 00007669 05/07/2010 15:21:41
 0001-00029 93D3BADDEAFFC9EB
 IDENTIFICATIVO : 01080342984644

0 1 08 034298 464 4



HARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 €0,26
 ZERO/26
 00000/nt:0000058 W03L3001
 00007670 05/07/2010 15:21:49
 0001-00029 CD5482A322A181A3
 IDENTIFICATIVO : 01080342984633

0 1 08 034298 463 3




MONTE A JIO 16

