

fil 109

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2010, il giorno sei del mese di luglio in Pastorano
PREMESSO CHE

- in data 12.03.2008 era stato sottoscritto tra l'Arch. [redacted] nella qualità di procuratore generale della Signora [redacted] 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, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;
- in data 21.05.2010 la locatrice sig.ra [redacted] ha notificato alla Cavamarket s.p.a. sfratto per morosità e citazione per risoluzione contrattuale per grave inadempimento costituito dal mancato pagamento del canone relativo ai mesi di aprile e maggio 2010;
- il procedimento è stato iscritto al n. 7747/2010 R.G. del Tribunale Civile di Salerno ed alla prima udienza tenutasi il 24.06.2010 lo sfratto è stato convalidato per mancata comparizione dell'intimata;
- in data 27.5.2010 è stato stipulato, fra la 2 C S.p.a 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 e in data 26.6.2010 la Cavamarket S.p.a. ha consegnato i locali alla 2 C S.p.a.;
- in ogni caso la 2 C S.p.a., fin da ora, solleva la locatrice Signora [redacted] da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali azioni della Cavamarket S.p.a. tendenti ad inficiare il presente contratto.

Tutto ciò premesso, tra i Signori:

- [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted] via [redacted], c. f. [redacted], nella qualità di procuratore generale della Signora [redacted] nata a [redacted] e residente in [redacted] via [redacted] in virtù di procura generale per notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi di Chiavari del 07/04/2010 Rep. 115.631 Racc. 15.612, di seguito denominato Locatore;
- "2 C S.p.A." con sede in Pastorano (CE), alla via Strada Statale Appia Km. 193,00, Codice Fiscale e P. IVA 02663630610, iscritta al n. 02663630610 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] - di seguito denominata Conduttore;

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1.) Il Locatore arch. [redacted] concede in locazione al Conduttore "2 C S.p.A." la seguente unità immobiliare in Salerno: fondo terraneo sito in via Francesco La Francesca n.ri 11-21 (facente parte del condominio di via G. D'Avossa 4), della superficie di circa mq. 420 + servizi, distinto all'N.C.E.U. del Comune di Sa-

Stampa fiscale e identificativa con codice di barras e dati tecnici.

lerno al foglio 61 - Particella 179 sub 1.

- 2.) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche avendo ottenuto a suo tempo concessione di edificazione.
Il Locatore dichiara che l'immobile ha destinazione catastale C/I (negozi e botteghe).
L'immobile si concede in locazione per l'esclusivo uso di attività commerciale di supermercato di prodotti alimentari e non; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto; a tal fine il Locatore 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.
- 3.) Il Conduttore non potrà sublocare l'unità immobiliare in oggetto ma potrà cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del Locatore, purché venga insieme ceduta o affittata l'azienda, dandone comunicazione al Locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
E' fatto divieto di ogni sublocazione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
- 4.) La locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza 01/07/2010 e termine al 30/06/2016.
Il contratto di locazione si intenderà rinnovato per un eguale periodo (sei anni), salvo disdetta del Conduttore, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. dodici (dodici) mesi prima della scadenza. Il Locatore presta sin d'ora il consenso al primo rinnovo contrattuale.
Al Conduttore è concessa solo dopo il terzo anno contrattuale la facoltà di recesso anticipato da notificarsi all'altra parte mediante raccomandata A.R. e con un preavviso di almeno 6 mesi prima del giorno in cui il recesso dovrà avere efficacia.
- 5.) Il canone di locazione viene stabilito in Euro 60.000 (sessantamila/00) annui, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 5.000,00 (cinquemila/00), ciascuna da pagarsi entro il giorno 10 di ogni mese, versate al Locatore sul conto corrente bancario n. 100510 della Deutsche Bank - sede di Chiavari (o su altro conto che dovesse richiedere il Locatore). Per il mese di luglio 2010 il canone è di Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento/00).
- 6.) Le parti convengono che il canone come sopra stabilito sarà adeguato - a partire dall'inizio del secondo anno di locazione (ovvero dal 01/07/2011) nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, degli "Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati" verificatasi nell'anno precedente. L'adeguamento sarà automatico, senza bisogno di richiesta scritta.
- 7.) Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni, e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.



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 per colpa del Conduttore, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto è dovuto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, il Conduttore elegge domicilio presso i locali oggetto della locazione;

Il Locatore ha l'onere di comunicare al Conduttore eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il Conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

- 8.) Il Conduttore a garanzia dell'adempimento di tutte le proprie obbligazioni entro giorni 5 dalla data della presente verserà la somma di Euro 10.000,00 (diecimila/00), a mezzo bonifico bancario sul conto indicato al punto 5. La cauzione verrà restituita al momento del rilascio dell'immobile. Nel caso, però, l'immobile venisse lasciato in cattive condizioni, la somma a garanzia verrà trattenuta dal Locatore per i restauri del caso, fermo restando l'obbligo per il Conduttore di integrare le eventuali maggiori somme dovute per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione come si trova attualmente. Gli interessi legali sulla cauzione saranno corrisposti di anno in anno e detratti dal conduttore dal canone del mese di luglio.
- 9.) Il Conduttore dichiara di aver preso in consegna l'unità immobiliare locata direttamente dal precedente affittuario e, comunque, di averla visionata e riscontrata in buono stato locativo ed idonea allo svolgimento della propria attività, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi svolge attività, e si impegna a riconsegnarla alla scadenza del contratto nello stesso stato.
- 10.) Il Locatore è obbligato a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione ordinaria che sono a carico del Conduttore.
- Le opere di manutenzione ordinaria e le riparazioni dette locative saranno ad esclusivo carico del Conduttore, anche se causate da vetustà o forza maggiore. Il Conduttore dovrà eseguirle immediatamente non appena se ne presenti la necessità.
- In particolare - e non esaustivamente - si precisa che sono opere di ordinaria manutenzione e/o riparazioni locative quelle da farsi agli impianti di acqua (compresa la manutenzione delle rubinetterie), gas, luce e sanitari, alle chiavi e serrature, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti (per la tinteggiatura degli interni dovranno essere adoperate tinte chiare e materiali di ottima marca) e degli infissi (verniciatura di serramenti e serrande), alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.



Si precisa che anche il controllo del regolare funzionamento di camini, sfiatatoi, scaldabagni, e la loro manutenzione, sono a carico del Conduttore, che è altresì responsabile verso il Locatore e verso terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti d'acqua, fughe di gas, incendi, ecc.

Il Conduttore dovrà dare avviso al Locatore della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di esso Locatore, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso al Locatore, il quale dovrà rimborsarne le spese. Nessun indennizzo sarà dovuto al Conduttore per il periodo necessario ad eseguire riparazioni che siano a carico del locatore, sia che esse riguardino l'unità immobiliare oggetto del presente contratto sia che riguardino parti condominiali.

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito.

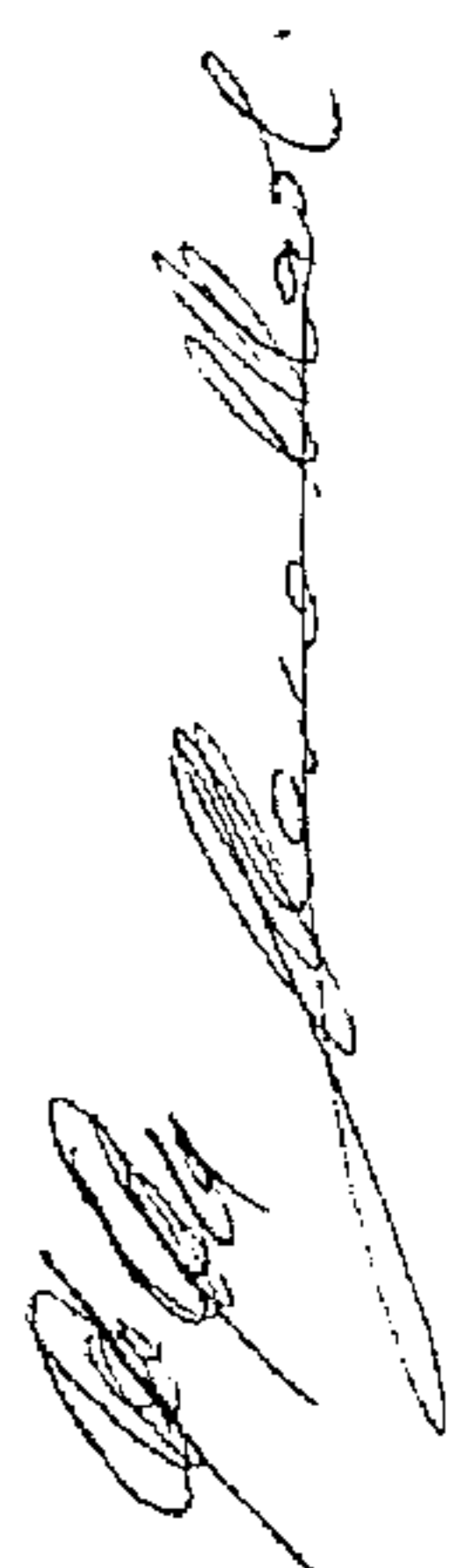
- 11.) Il Locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del Conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili.

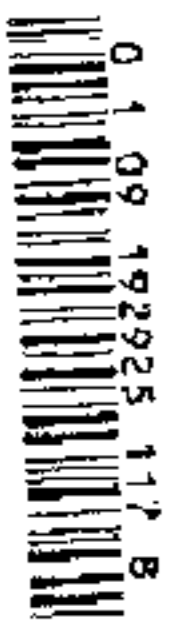
Ogni eventuale aggiunta o modifica che non possa essere tolta o ripristinata in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione, non potranno essere eseguite dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Ogni eventuale aggiunta, innovazione e/o miglioramento che il Conduttore vorrà apportare per propria comodità, seppure autorizzata per iscritto dal Locatore e dietro eventuale necessaria autorizzazione della P.A., rimarrà acquisita all'immobile senza che il Conduttore nulla possa pretendere a titolo di indennità per miglioramento e salvo il diritto al ripristino da parte del Locatore.

È fatto divieto di applicare tappezzeria di qualsiasi genere e/o moquette, e qualsiasi altro materiale che non possa essere rimosso con facilità e senza la necessità di onerosi ripristini delle superfici.

- 12.) Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da atti od omissioni degli altri inquilini dello stabile o di terzi.
- 13.) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 14.) Dal canone sopra detto sono escluse le spese di acqua, luce, riscaldamento, raccolta rifiuti, imposte varie ed ogni altro onere che le leggi ed il regolamento di condominio pongono a carico degli affittuari; tali spese verranno conteggiate a parte secondo bollette emesse dalle società erogatrici od impositrici ed al computo della relative spese condominiali ripartite dall'Amministratore del condominio. Tutte le spese ora dette saranno pagate direttamente dal Conduttore alle società erogatrici ed impositrici per quanto a loro dovuto, e all'amministratore del condominio per quanto riguarda le spese accessorie condominiali, ripartite sulla base delle tabelle millesimali; tali spese saranno corrisposte nella misura, modi e tempi sanciti dalle delibere dell'assemblea di condominio e dal regolamento, anche anticipate.
- 15.) Il Conduttore si obbliga ad osservare e fare osservare dai suoi re-





0 1 09 192925 117 B
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BANDO
€ 14,62
QUATTORCICILEZ
MILKATEC
00010257
00025191
0001-00009
IDENTIFICATIVA: 61091929251178
08/07/2010 09:37:35
3510261CEZCF3004
NONPEDI
HONPEDI

sponsabili e/o dipendenti il regolamento di condomino dello stabile (che dichiara di ben conoscere ed accettare), con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni, e tutte le regole imposte dalle pubbliche autorità; si impegna altresì a rispettare e far rispettare da suoi responsabili e/o dipendenti tutte le eventuali modifiche del regolamento di condominio convenute o deliberate dall'assemblea dei condomini.

- 16.) Il Locatore potrà in ogni momento (con esclusione delle ore notturne) ispezionare e/o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto, previa comunicazione.
- 17.) Le modifiche e le varianti ai patti del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto.
- 18.) Le spese del presente contratto, comprese quelle per la registrazione e per i rinnovi annuali, sono a carico di entrambe le parti, nella misura della metà, con esclusione delle marche da bollo che sono interamente a carico del Conduttore.
- 19.) L'inadempienza da parte del Conduttore anche di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà ipso iure la risoluzione del contratto.
- 20.) 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 (art. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

Pastorano (CE), 06/07/2010

Il Locatore

per Il Conduttore

A norma degli art. 1341 e 1342 cod. civ., il Conduttore dichiara di aver preso visione delle clausole numeri 4,6,7,9,10,11,12,14,15,16,18,19, e di approvarle incondizionatamente.

Il Locatore

per Il Conduttore

CODICE IBAN: IT74V310431850000000100510

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Territoriale di Caserta

Il presente è il... originato
dell'atto registrato al n. 1684

Versati diritti per € 1204,00

Caserta, il 8 LUG. 2010