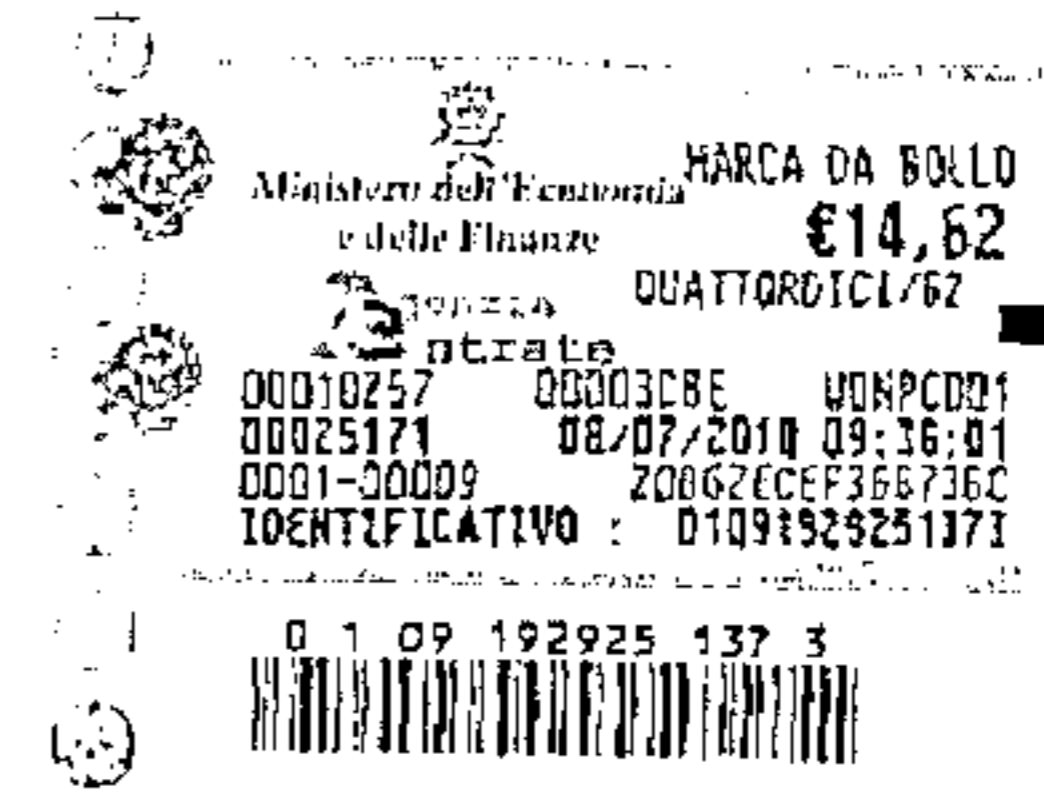


42 59



Locazione ad uso diverso dall'abitazione

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, redatta in triplice originale, il giorno 01 luglio 2010

Tra

- la Sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e domiciliata in [redacted] alla [redacted], quale proprietaria degli immobili siti in Salerno alla Via P. Vocca, 39 ed alla Via Prudente, 58 meglio identificati nell'allegata planimetria - (in seguito, per brevità, Locatrice);

E

- la 2C 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] [redacted] il [redacted] e domiciliato per la carica presso la sede della società, codice fiscale [redacted] - (in seguito, per brevità, Condittrice)

intendono stipulare un contratto di locazione, avente ad oggetto la su descritta unità immobiliare;

premessi che

- in data 26.06.2008 era stato sottoscritto tra la Sig.ra Emilia Concilio 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

[Handwritten signature and redacted area]

in liquidazione con assemblea straordinaria, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;

- in data 27.5.2010 è stato stipulato, tra la Cavamarket s.p.a. in liquidazione e la 2 C S.p.A., contratto di affitto di ramo d'azienda inerente anche l'attività commerciale esercitata nei locali oggetto del presente contratto;
- alla luce della irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la Cavamarket s.p.a. in liquidazione, è preferibile stipulare un nuovo contratto di locazione, previa risoluzione consensuale di quello sottoscritto il 26.06.2008 ed abbandono (e rinuncia) dell'azione giudiziaria di sfratto per morosità intrapresa dalla sig.ra [REDACTED] nel maggio 2010;
- nel contratto del 26.06.08 la Cavamarket S.p.A. si era dichiarata disposta a svolgere ed a sostenere tutti i costi connessi alla richiesta ed all'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche e/o amministrative (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sanitarie, veterinarie, VV.F., annonarie) e/o le concessioni per l'esercizio dell'attività commerciale di supermercato di prodotti alimentari e non, più in generale, di beni di largo consumo e che l'iter di tale procedure non è ad oggi noto alla locatrice che sarà esonerata da ogni onere e responsabilità per il loro completamento.
- Tanto premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Efficacia della premessa

La suddetta premessa è parte integrale e sostanziale del presente contratto

[REDACTED]

2. Oggetto del contratto

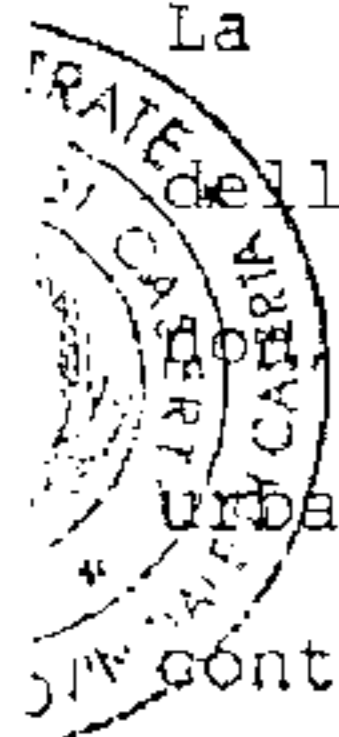
La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare da adibire all'esercizio dell'attività commerciale di supermercato di prodotti alimentari e non, più in generale, di beni di largo consumo (in seguito, per brevità, Attività), sita in Salerno alla Via P. Vocca n. 39, in catasto al foglio 61, p.lla 223 sub.56 con destinazione C1 ed al foglio 61 p.lla 223 sub.57,58,59.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso dell'attività commerciale di supermercato di prodotti alimentari e 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.

3. DURATA

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dalla data odierna.

Il contratto di locazione si intenderà rinnovato per un eguale periodo (sei anni), salvo disdetta della Conduttrice, da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. 12 (dodici) mesi prima della scadenza. La Locatrice presta sin d'ora il consenso al primo rinnovo contrattuale. Alla Conduttrice è concessa solo dopo i primi tre anni 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.



4. CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 63.000,00 (sessantamila/00) oltre IVA ed oneri condominiali, spese per gli oneri accessori e quant'altro che, per legge, Usi e/o consuetudini grava sulla conduttrice, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 5.250,00 oltre IVA ciascuna da pagarsi entro e non oltre il 10 di ogni mese.

I canoni annui, come sopra pattuiti, verranno aggiornati automaticamente ogni anno, a partire dall'inizio della seconda annualità contrattuale, nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. L'adeguamento del canone a partire dall'inizio del secondo anno determinerà il ricalcolo automatico tenendo conto dei coefficienti via via pubblicati.

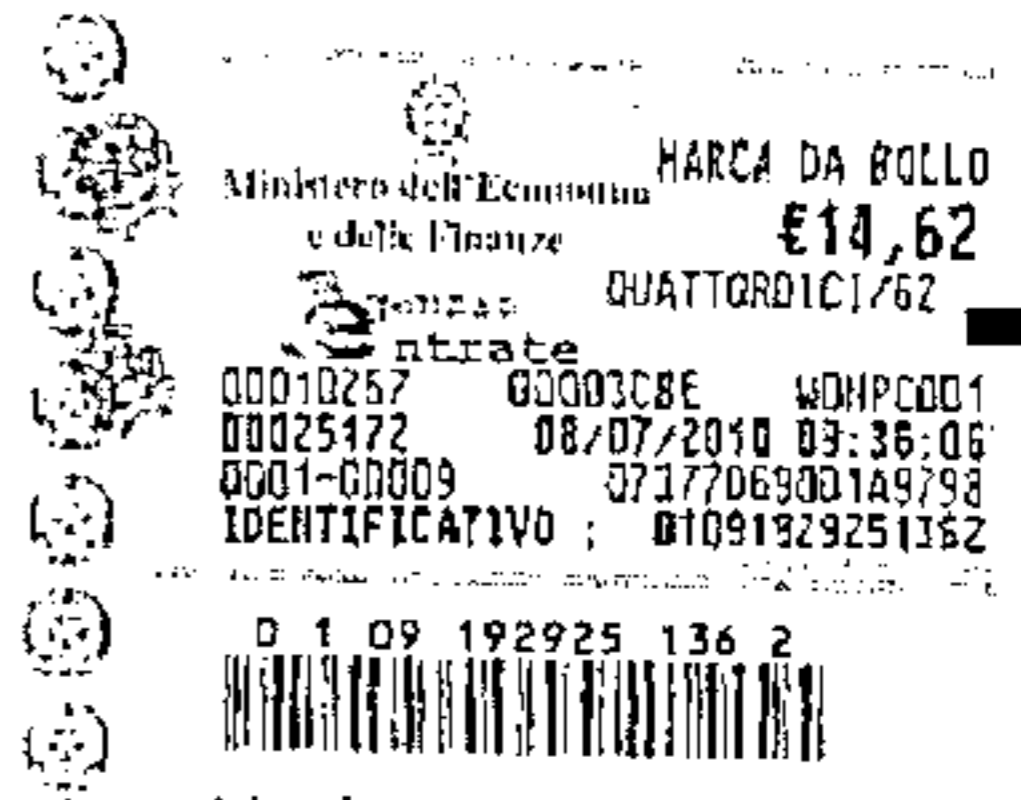
Il pagamento dovrà essere effettuato al domicilio della locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate IBAN IT 39 V 03002 15209 000004720119.

La conduttrice non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi condominiali.

Il mancato o il ritardo superiore a 20 giorni nel pagamento del canone, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, delle quote per spese condominiali e oneri accessori costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile.

La locatrice ha l'onere di comunicare alla conduttrice eventuali variazioni del proprio domicilio ovvero del proprio conto corrente





bancario. In difetto, la conduttrice avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio.

5. ONERI ACCESSORI

Sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali ordinarie, in proporzione alla quota millesimale spettante all'unità locata.

6. CONSEGNA

La parte conduttrice dichiara che prenderà in consegna l'unità immobiliare locata direttamente dal precedente conduttore e, comunque, di averla visionata e riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata.

7. OBBLIGAZIONI DELLA LOCATRICE

La parte locatrice è obbligata a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico della conduttrice.

Si intendono di piccola manutenzione le riparazioni di piccola entità, che comportino spese di modesto importo, e riguardino elementi accessori dell'immobile che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti di luce, acqua e gas, cardini degli infissi.

Non rientrano invece tra le riparazioni a carico della conduttrice le altre riparazioni, tra cui quelle relative ad elementi dell'immobile soggetti a deterioramento per effetto del trascorrere del tempo, a meno che siano stati danneggiati da un uso improprio fattone dalla

conduttrice stessa: e così, a titolo esemplificativo, la riparazione del tetto, degli intonaci esterni, della pittura delle pareti esterne, delle condutture di scarico dei bagni.

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone

contemporaneamente avviso alla locatrice, la quale dovrà rimborsarne le spese.

La locatrice non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte della conduttrice, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili.

La conduttrice è, altresì, responsabile sia verso la locatrice che verso i terzi di ogni abuso e/o trascuratezza nell'uso dell'immobile e dei suoi impianti sollevandola e manlevandola, sin d'ora, da ogni responsabilità per gli eventuali danni, provocati a cose e/o persone, nello svolgimento dell'Attività. Così pure sarà direttamente responsabile d'eventuali danni provocati in seguito a ostruzioni di apparecchi sanitari, di ingorgo di fognature, dello spandimento di acqua, di fughe di gas dello scarico di immondizie e di tutto ciò che attiene al corretto uso e manutenzione degli impianti.

8. OBBLIGAZIONI DELLA CONDUTTRICE

La conduttrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza dell'operatore specializzato, di eseguire le riparazioni ordinarie poste a suo carico, e dare avviso alla locatrice della necessità di eseguire le riparazioni a carico di essa locatrice.

Al termine della locazione la conduttrice dovrà restituire l'unità



locata alla locatrice, libero da persone e cose, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto.

Salvo quanto sopra, il perimento ed il deterioramento avvenuti durante la locazione sono, in ogni caso, a carico della conduttrice, ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.

Alla conduttrice è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene peraltro che la conduttrice, in considerazione delle esigenze dell'attività dallo stesso esercitata, potrà effettuare nei locali in oggetto le opere murarie e di adattamento, utili per la migliore sistemazione ed utilizzazione dei locali stessi, previa, in ogni caso, autorizzazione della locatrice.

La conduttrice è obbligato ad osservare scrupolosamente il regolamento di condominio vigente, con particolare riferimento ai divieti ed alle limitazioni, che dichiara di ben conoscere, e tutte le eventuali modifiche convenute o deliberate dall'assemblea dei condomini.

Nell'ipotesi in cui la locatrice desideri vendere l'immobile, la conduttrice dovrà consentirne la visita, in orari da concordare, non oltre due volte la settimana.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della conduttrice, la stessa costituisce in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, mediante rilascio di fideiussione assicurativa (rilasciata da primaria compagnia) a prima richiesta, la somma di € 15.750,00 pari a tre mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dalla locatrice. La Conduttrice si



obbliga altresì a stipulare entro 15 giorni dalla stipula del presente adeguata polizza assicurativa con primaria compagnia a copertura di ogni danno all'immobile anche se risultante da atti vandalici.

10. MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

11. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La conduttrice potrà sublocare l'unità immobiliare in oggetto o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso della locatrice, purché venga insieme ceduta o affittata l'azienda, dandone comunicazione alla locatrice con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La locatrice potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nell'ipotesi in cui l'azienda non venga né ceduta né affittata, la conduttrice potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto solo previo espresso consenso scritto della locatrice.

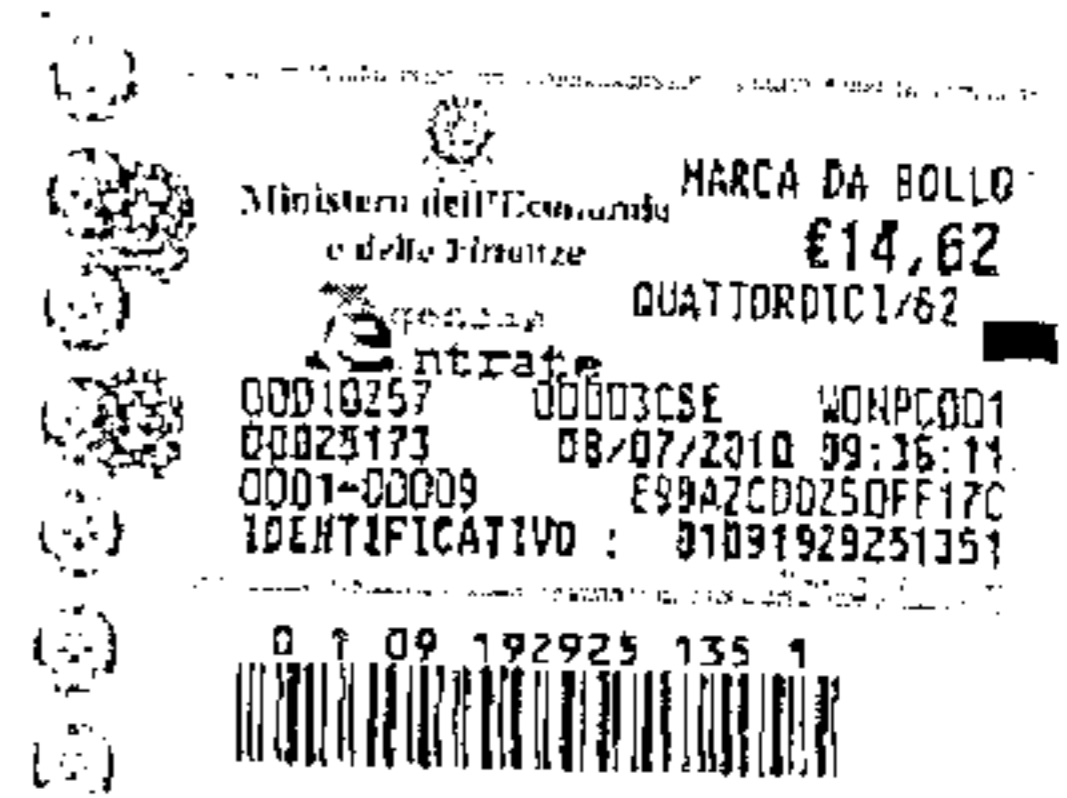
12. CESSAZIONE DEL RAPPORTO

La conduttrice, solo dopo i primi tre anni, ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del sesto mese successivo al preavviso stesso.

13. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, la conduttrice elegge domicilio nei locali oggetto della presente locazione.





14. SPESE

Le spese del presente contratto di locazione sono a carico di entrambe le parti, in quote uguali.

15. FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione nascente dalla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto, Foro esclusivamente competente sarà quello di Salerno.

16. RINVIO

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 (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

Salerno, 01 luglio 2010

[Redacted signature area]

2. P.A. [Signature]

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Territoriale di Caserta

Versate al Concessionario della riscossione
€ 264,00 Mille duecento sessanta e 40/100
quietanza del [Signature]
Atto registrato il [Signature] al n. 1687 Serie 3
Caserta, il [Signature]

Il Direttore [Signature]

