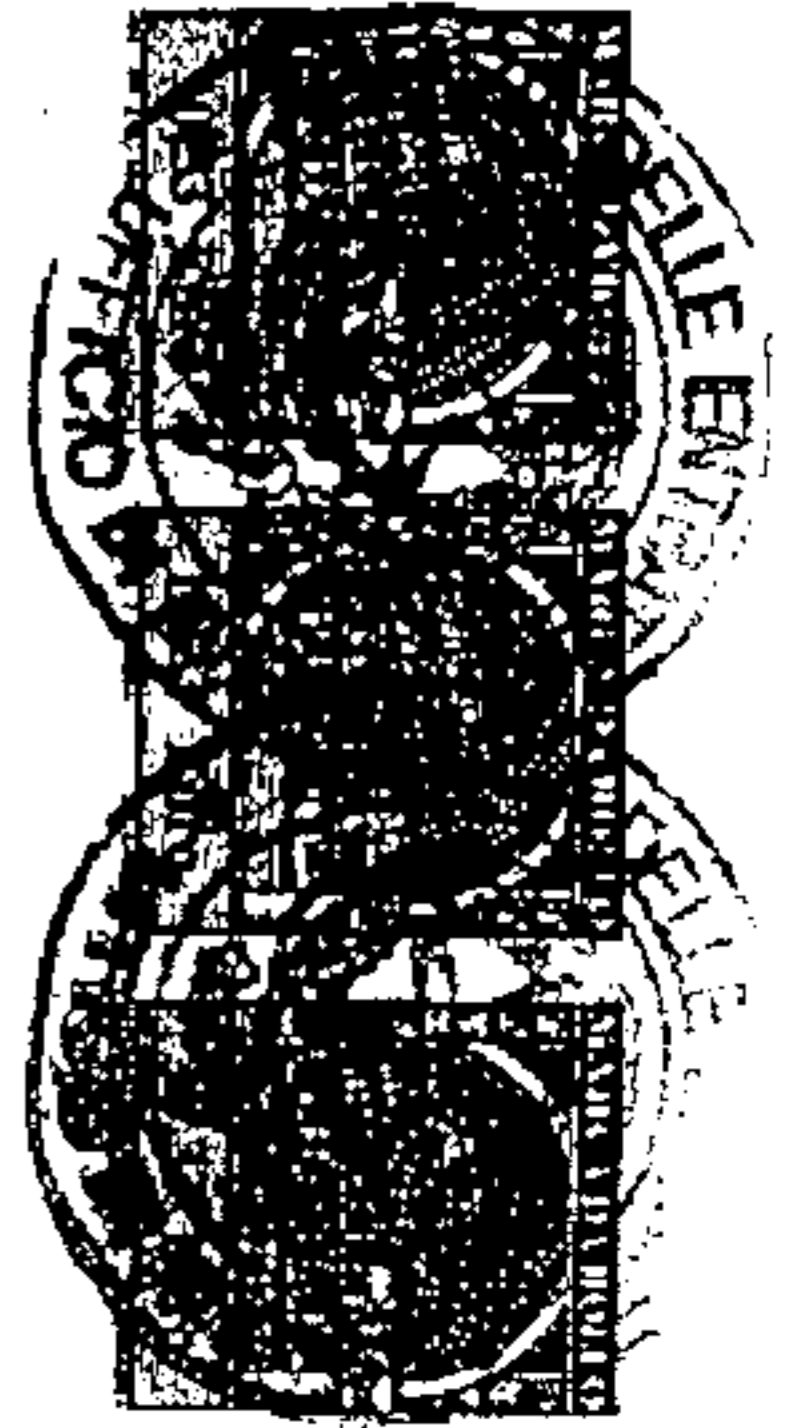


FIL 72

Indice Pol. 3,60%



### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- la RE.CA S.r.l., con sede in Aversa (Ce), alla Via Torrebianca n°38, Partita IVA e Codice Fiscale n. 02722980618 - qui rappresentata dal legale rappresentante, Amministratore Unico, [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] - di seguito indicata anche "parte locatrice";

e

- la CAVAMARKET S.p.a., con sede in Salerno, alla Via Brun n. 9 - Zona Industriale, Partita IVA e Codice Fiscale n. 02139950659 - qui rappresentata dal legale rappresentante, Amministratore Unico, Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] - di seguito indicata anche "conduttore";

### PREMESSO

- 1) che nel comune di S. Cipriano di Aversa (CE), la RE.CA S.r.l. sta realizzando, in qualità di comodataria, un Centro Commerciale denominato "Borgo Antico", all'interno del quale è insediata una pluralità di esercizi commerciali, artigianali, di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività di servizio;

- 2) che a tal fine il locatore sta ricercando operatori economici in qualità di conduttori, idonei ad occupare i singoli locali facenti parte del realizzando Centro Commerciale;
- 3) che il conduttore è interessato alla locazione di alcuni locali situati all'interno dell'indicato Centro Commerciale;
- 4) che il conduttore:
  - è una primaria società che opera nel campo: della distribuzione alimentare e non di prodotti di largo consumo; della lavorazione ed integrazione di prodotti alimentari; dell'attività logistica relativa al ricevimento merce in vista di movimentazione diversa, stoccaggio, ripristino, preparazione di ordini da clienti e relativa spedizione;
  - utilizza, nello svolgimento della propria attività imprenditoriale, i seguenti marchi: DESPAR, EUROSPAR ed INTERSPAR, contraddistinti da una propria insegna;
  - opera con peculiari elementi stilistici per caratterizzare e pubblicizzare la propria attività di vendita e distribuzione di beni di largo consumo ed ha raggiunto, nel corso degli anni, una posizione nel settore di notevole rilievo in ambito regionale ed extraregionale con l'adozione e lo sviluppo di esclusive metodologie di marketing ed operative, avendo anche realizzato un'efficiente struttura organizzativa;
  - che le parti hanno stipulato, in data 23/05/2002, un contratto preliminare impegnandosi a concludere, alle condizioni in esso contenute, un contratto di locazione ad uso commerciale entro la data del 30/10/2002;

- il presente contratto sostituisce integralmente i patti e le condizioni assunti tra le parti nel preliminare;
- che risultano adempiute, da parte del locatore, le obbligazioni di cui al capo P) del predetto contratto preliminare;

**TANTO PREMESSO**

**SI STIPULA E SI ACCETTA, SENZA RISERVA ALCUNA,**

**QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 - Cessione dell'immobile**

La RE.CA. S.r.l. come sopra rappresentata, concede in locazione alla CAVAMARKET S.p.a., rappresentata come sopra, che a tale titolo accetta l'unità immobiliare qui di seguito descritta:

unità immobiliare, attualmente in fase di costruzione, individuata con il numero 1 e contornata in colore rosso nella piantina allegata, posta nel Centro Commerciale "Borgo antico", in S. Cipriano di Aversa (Ce) alla Via Fieramosca n. 37/39, per una superficie complessiva di mq 1.425, così composta:

- locale terraneo di superficie pari a mq. 1280;
- locale seminterrato da adibire a deposito di superficie pari a mq 30;
- locale soppalco di superficie pari a mq. 115.

L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, è dotata di:

- a) relativamente al locale terraneo:
  - fornitura elettrica e telefonica fino al quadro di alimentazione (con esclusione quindi delle linee interne);

- massetto industriale in calcestruzzo;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione funzionante completo di diffusori;
- impianto antincendio.

b) relativamente al locale seminterrato:

- pavimentazione realizzata con pavimenti di prima scelta, ovvero in gres porcellanato, di dimensioni 40 x 40 cm di colore cotto;
- fornitura elettrica fino al quadro di alimentazione (con esclusione quindi delle linee interne);

c) relativamente al locale soppalco:

- pavimentazione realizzata con materiale lamellare, modello parquet di colore faggio;
- bagno con servizio Wc e lavabo ad acqua fredda e calda;
- tramezzature interne come da progetto fornito dal conduttore;
- fornitura elettrica e telefonica (comprese le linee interne);
- climatizzazione dei locali realizzato attraverso impianto autonomo a Split, con pompa di calore;
- impianto antincendio.

**Art. 2 - Durata**

La durata della locazione, a norma dell'articolo 27 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, è stabilita in anni 6 con decorrenza dalla data di stipulazione del presente atto.

Il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata a.r.

Il locatore fornisce sin da adesso assenso per il primo rinnovo contrattuale.

Il conduttore può, qualora ricorrano gravi motivi, recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata a.r.

Il conduttore può esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi previsti dall'articolo 29 della legge 392/1978; tale volontà deve essere comunicata con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

#### **Art. 3 - Canone di locazione.**

Il canone di locazione, relativamente al primo anno, è fissato secondo le seguenti modalità:

- a) per il locale terraneo Euro 6,20 per mq;
- b) per il locale seminterrato Euro 3,10 per mq;
- c) per il locale soppalco Euro 12,00 per mq.

Pertanto, il canone annuo di locazione sarà così distinto:

- 1) per il locale terraneo Euro 95.232, oltre IVA, diviso in dodici canoni mensili anticipati ciascuno di Euro 7.936, oltre IVA;
- 2) per il locale seminterrato Euro 1.116, oltre IVA, diviso in dodici canoni mensili anticipati ciascuno di Euro 93, oltre IVA;
- 3) per il locale soppalco Euro 16.560, oltre IVA, diviso in dodici canoni mensili anticipati ciascuno di Euro 1.380, oltre IVA;

I valori annuali di locazione di cui ai punti 1) e 2) sono stati fissati in misura variabile rispetto al fatturato, al netto dell'IVA, della società conduttrice.

Pertanto, nel caso in cui il fatturato della società conduttrice, al netto dell'IVA, dovesse essere compreso tra Euro 4.700.000 (quattromilionisettecentomila) ed Euro 5.700.000 (cinquemilionisettecentomila), il canone annuo di locazione sarà determinato sommando un ammontare pari al 2,4% del fatturato stesso.

Nell'ipotesi in cui il fatturato della società conduttrice, al netto dell'IVA, dovesse essere superiore ad Euro 5.700.000 (cinquemilionisettecentomila), il canone annuo di locazione sarà determinato sommando un ammontare pari al 2,5% del fatturato indicato in bilancio regolarmente approvato dalla società conduttrice.

Nel caso in cui il fatturato, al netto dell'IVA, della società conduttrice, dovesse superare gli importi precedentemente indicati, la stessa società conduttrice procederà ad effettuare conguaglio al locatore a mezzo bonifico bancario il mese successivo all'approvazione del bilancio.

Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione, maggiorato dell'IVA, entro il cinque di ogni mese, mediante bonifico preautorizzato da effettuarsi su c/c bancario indicato dal locatore.

La prima rata di locazione sarà pagata contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

In ogni caso, il canone di locazione, in conformità all'articolo 32 della legge 392/1978, verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore,



nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.

Il conduttore riconosce che il canone di locazione è stato quantificato tenendo conto sia del fatto che i locali saranno consegnati allo stato grezzo, sia che mediante la riduzione del canone oggettivamente percepibile, rinuncia preventivamente al rimborso da parte del locatore di tutte le opere di finitura che resteranno acquisite a quest'ultimo, senza ulteriore obbligo di indennità alcuna.

Il conduttore si obbliga ad eseguire, nel rispetto della normativa vigente e del Regolamento del Centro Commerciale, tutti i lavori necessari a rendere l'unità immobiliare locata idonea all'avvio dell'esercizio dell'attività d'impresa, entro la data del 30 Novembre 2002.

Il conduttore assume, altresì, l'obbligo di aprire al pubblico l'attività dei locali dati in locazione improrogabilmente entro il giorno di apertura del Centro Commerciale e comunque non prima del 8 dicembre 2002.

Nel caso di inadempimento di uno o di entrambi i suddetti obblighi, il conduttore sarà tenuto a corrispondere nei confronti del locatore una penalità pari a tre mensilità del canone convenuto.

**Art. 4 - Destinazione dell'unità immobiliare.**

L'unità immobiliare, oggetto della presente locazione, sarà adibita ad uso di attività di supermercato per la vendita di generi alimentari e non la cui destinazione non potrà essere modificata.

**Art. 5 Sublocazione e cessione del contratto di locazione.**

E' vietata la sublocazione, ancorché parziale, dell'immobile locato.



La facoltà di cessione del contratto di locazione è, di contro, ristretta all'ipotesi contemplata all'articolo 36 della legge 392/1978, fatto salvo il diritto di prelazione spettante al locatore, diritto che il conduttore gli riconosce espressamente e che deve essere esercitato dal locatore entro quindici giorni dalla comunicazione della progettata cessione di azienda; il tutto deve avvenire a mezzo di lettera raccomandata.

**Art. 6 - Manutenzioni e riparazioni.**

Al conduttore incombe l'obbligo di provvedere alle spese ordinarie di manutenzione e di riparazione tutte rese necessarie dall'uso dell'immobile locato.

**Art. 7 - Deposito cauzionale.**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore verserà al locatore, con separato atto, un deposito cauzionale pari a Euro 9.409,00 (novemilaquattrocentonove/00), non imputabile in conto pigione. Tale deposito cauzionale sarà restituito sessanta giorni dopo il termine della locazione, previa verifica da parte del locatore che l'immobile si trovi in buono stato, salvo la normale usura, che non sussistano pregiudizi alla struttura, che siano state osservate tutte le obbligazioni stabilite nel presente contratto, che siano state definite economicamente tutte le utenze e che non vi siano ulteriori pregiudizi in danno del locatore stesso.

Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali.

**Art. 8 - Oneri e spese.**



Sono a carico del conduttore, oltre al canone di locazione, le tasse, i tributi, le spese di luce, acqua, gas, telefono (apertura di utenza compresa) inerenti l'attività.

Sono altresì ripartite tra i conduttori del Centro "pro quota", secondo i criteri stabiliti dall'Amministratore, le spese condominiali e le spese deliberate dagli organi contemplati nel Regolamento dello stesso (a titolo esemplificativo pulizie parti comuni, climatizzazione, vigilanza, pubblicità, manutenzione del parcheggio etc.), spese queste irrinunciabili da parte del conduttore.

L'acconto per le spese di gestione, condominiali e pubblicitarie, verrà corrisposto contestualmente alla stipula del presente contratto.

Il conduttore si impegna espressamente ad ottenere, a propria cura e spese, l'autorizzazione e/o licenza necessaria – sulla base della normativa vigente – per l'esercizio dell'attività oggetto del presente atto.

Spettano alla "RE.CA S.r.l." o all'Amministratore i seguenti diritti e facoltà:

- stipulare con gli Enti interessati (Acquedotto, ENEL, TELECOM etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare al CENTRO la erogazione dei relativi servizi, costituendo le richieste di servitù sia sulle strade, sia sulle aree scoperte, sia sui fabbricati, convenendo altresì qualunque patto di natura reale ed obbligatoria;
- creare, modificare e sopprimere servizi di interesse comune, quali giardinaggio, custodia, guardiana, pubblicità e tutti quei servizi necessari o anche solo utili per la gestione ottimale del CENTRO.

**Art. 9 - Migliorie apportate all'immobile.**

E' vietato al conduttore di eseguire mutamenti della destinazione dell'immobile locato, ivi compreso di procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie dell'immobile senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso, tale modifiche devono essere conformi alle indicazioni contenute nel Regolamento proprio del Centro Commerciale ed alle vigenti disposizioni di legge.

Al termine della locazione, il locatore ha comunque il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del conduttore, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso, in deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

**Art. 10 Regolamenti integrativi.**

Il conduttore, con la firma in calce al presente atto, dichiara di conoscere e rispettare le disposizioni contenute nel Regolamento interno del Centro Commerciale (che forma parte integrante del presente contratto di locazione).

Prende atto, altresì, ed accetta, che il CENTRO è amministrato in maniera unitaria dalla "RE.CA. S.r.l." o, eventualmente da una Società designata dalla "RE.CA. S.r.l." che stabilisce, anno per anno, l'ammontare delle quote dovute dai singoli conduttori per l'uso delle cose al servizio del CENTRO e delle spese di gestione.

Il conduttore si impegna inoltre a fornire mensilmente al Direttore del Centro Commerciale i dati relativi al numero di scontrini ed al volume di affari della propria attività. Tali dati vengono utilizzati avendo riguardo alle esigenze di riservatezza delle notizie ivi contenute ed hanno l'unico

scopo di ottimizzare le attività promozionali e/o le altre iniziative utili e finalizzate ad una gestione efficiente del Centro Commerciale.

**Art. 11 Assicurazione.**

Il conduttore si obbliga a sottoscrivere a sua cura e spese idonea polizza assicurativa contro rischi di danneggiamento e di perimento, a causa di incendio, esplosione, acqua condotta, eventi socio-politici, eventi atmosferici, dolo e colpa grave, nonché di responsabilità civile verso terzi e ricorso terzi (parti comuni e altre parti del fabbricato concesse in locazione) in quanto la garanzia relativa al fabbricato è già stipulata dalla Proprietà.

Entro l'inizio dell'attività detta polizza deve essere presentata per visione al locatore; analogamente devono essere presentati i rinnovi contrattuali della polizza stessa.

**Art. 12 - Riconsegna dell'unità immobiliare locata.**

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone con la diligenza del buon padre di famiglia.

**Art. 13 - Clausola risolutiva espressa e termine essenziale.**

L'inadempimento di una qualsiasi delle clausole stabilite comporta ipso jure la risoluzione del presente contratto. Si indica a termine essenziale la data del 10 di ogni mese.

**Art. 14 - Spese di registrazione.**

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

**Art.15 - Foro competente.**



Per eventuali controversie si indica a Foro competente quello di Aversa/Santa Maria Capua Vetere, in ragione delle rispettive competenze per materie o per valore.

**Patto finale**

Per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia al Codice Civile e alla Legislazione Speciale.

San Cipriano li .....

IL LOCATORE *[Signature]*

IL CONDUTTORE

Il conduttore dichiara di aver letto attentamente il contenuto del presente contratto ed in particolare di accettare le clausole di cui ai patti e condizioni distinte con gli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15 del presente contratto

*[Signature]*

IL CONDUTTORE