

fil 78

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €14,62  
 QUATTORDICI/62  
 Contratto  
 00010257 00003C8E W01 701  
 00025183 08/07/2010 09:53  
 0001-00009 37EC68E0D98CA154  
 IDENTIFICATIVO : 01091929251258  
 0 1 09 192925 125 8

### Locazione ad uso diverso dall'abitazione

— LA PARAMEDICAL SALERNO S.R.L., in persona del suo legale rapp.te p.t. SIG.RA [redacted]

[redacted] (nata ad [redacted] codice fiscale [redacted] residente in [redacted] alla Via [redacted], con sede in Salerno al Corso Garibaldi n. 109, Partita IVA 01983770650, - in seguito chiamata PARTE LOCATRICE -

— LA 2 C S.P.A. - in persona del suo legale rapp.te p.t. sig. [redacted] con sede in Pastorano (CE) alla Strada Statale Appia KM 193,00, Partita IVA 02663630610 - in seguito chiamata PARTE CONDUTTRICE -

LA PARAMEDICAL SALERNO S.R.L. è proprietaria dei locali, da ultimo utilizzati per attività di supermercato, siti in Salerno alla Via Manganario n. 27 come da planimetria dell'Agenzia del Territorio Salerno - foglio 61, n. 45, sub 1, anche nel rispetto dell' art 19 comma 15 del D.L. n.°78 del 31-5-2010 ;

tali locali erano condotti in locazione da Cava Market s.p.a. con la quale il contratto è stato sciolto per inadempimento contrattuale attesa la mora nel pagamento dei canoni;

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

quanto sopra premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

### CONSENSO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare da ultimo adibita per attività di supermercato, siti in Salerno alla Via Manganario n. 27 come da planimetria dell'Agenzia del Territorio Salerno - riportata al foglio 61, n. 45, sub 1;

la locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di supermercato;

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

PARAMEDICAL Salerno S.r.l.  
Amministratore

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

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.

### DURATA

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal 1° luglio 2010.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dalla legge vigente in materia.

### CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito, per la parte cd. minima garantita, in € 83.587,32 oltre IVA ove dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 6.965,61 (oltre IVA ove dovuta) ciascuna.

Per la parte cd. variabile, viene riconosciuto alla locatrice un importo pari al 2% del fatturato imponibile annuo (da calcolarsi sull'importo eccedente gli € 3.900.000,00) sviluppato dall'attività commerciale esercitata nei locali in oggetto. Il relativo importo sarà versato dalla parte conduttrice in unica soluzione, maggiorato dell'IVA ove dovuta, previa sua quantificazione a seguito di verifica, fra le parti, dei documenti fiscali e contabili - relativi al punto vendita di Via Manganario n. 27, Salerno - da cui desumere il fatturato imponibile, e ciò entro e non oltre il 31 gennaio di ogni anno successivo alla chiusura del precedente esercizio.

Trascorso un anno da oggi, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone, per la sola parte minima garantita, 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'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.

*PARADIGMATICAL Salerno S.r.l.*  
L'Amministratore

2011 S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Casapiano (CE)  
P.IVA 02663630610



è destinata, esonerando espressamente la parte locatrice dalla consegna dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica dell'immobile.

### OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE

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 del conduttore.

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 parte 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 dal conduttore stesso: 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 parte locatrice, la quale dovrà rimborsarne le spese.

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

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

La locatrice è tenuta a garantire la parte conduttrice da molestie di diritto arrecate da terzi,

PARAMEDICAL Salerno S.r.l.  
Amministratore

PARAMEDICAL S.p.A.  
Strada Stabia Appia Km. 193,00  
81059 Castorano (CE)  
P.IVA 02663630610



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 parte conduttrice dovrà consentirne la visita, in orari da concordare, non oltre due volte la settimana.

La parte conduttrice si obbliga a provvedere a sua cura e spese all'installazione dell'impianto antincendio idoneo all'attività sua propria, secondo le eventuali prescrizioni dei Vigili del fuoco. La relativa autorizzazione in relazione alle attività specifiche che si andranno a svolgere sarà acquisita a cura e spese della parte conduttrice.

Saranno ad esclusiva cura e spese DELLA PARTE CONDUTTRICE tutti gli adeguamenti, autorizzazioni e quant'altro eventualmente inerente allo svolgimento della sua attività.

Le parti espressamente convengono che tutti i lavori di ordinaria, straordinaria manutenzione e le addizioni resteranno acquisite senza alcun onere economico da parte della parte locataria le sole attrezzature mobili, strumentali all'attività di commercio per cui si stipula la presente locazione, saranno ritirate dalla parte conduttrice, al termine della locazione; Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella determinazione del canone di fitto e dell'economia generale del contratto.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento del compendio immobiliare locato;

la parte conduttrice assume tutti gli obblighi inerenti la sua qualità di conduttrice garantendo la costante manutenzione ordinaria dell'immobile e degli annessi spazi auto, attesa l'attività che andrà a svolgere nell'immobile locato che comporta contatti con terzi, ed espressamente esonerà la parte locatrice da ogni responsabilità nei confronti dei terzi per danni, per

PARAMEDICAL Salerno S.r.l.  
Amministratore

2C S.p.A.  
Strada Statale A17/bia Km. 193,00  
81050 Pesubrano (CE)  
P.IVA 02263630610

qualsiasi causa originati, che potessero subire dall'immobile locato e/o per il suo utilizzo, ed a tal fine, inoltre, assume espresso obbligo di stipulare, consegnandone entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni copia alla parte locatrice, idonea polizza assicurativa, con primario istituto, per la copertura dei rischi per danni causati a terzi sia derivanti dall'immobile sia dall'attività in esso espletata, nonché polizza contro i rischi di incendio degli immobili e simili (extendend coverage), nonché a stipulare garanzia contro eventuali ricorsi di terzi per un adeguato massimale anche a copertura delle responsabilità della società locatrice riconducibili all'immobile locato; la polizza a stipularsi dovrà contenere specificazione che il beneficiario relativamente ai danni all'immobile locato sarà la costituita parte locatrice. La parte conduttrice si obbliga a stipulare entrambe le coperture assicurative con massimali tali da tenere esente la parte locatrice da qualsiasi rischio;

La parte conduttrice si impegna, quale clausola risolutiva espressa, a consegnare alla parte locatrice, entro e non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione del presente a mezzo raccomandata a/r copia delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti per la fornitura dei servizi che vengono utilizzati nell'immobile.

#### **GARANZIA – POLIZZA FIDEIUSSORIA**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della parte 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 € 41.793,66 (quarantunomilasettecentonovantatre/66) pari a n.° 6 (sei) mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dalla parte locatrice .

Detta somma potrà essere impiegata dalla parte locatrice a suo piacimento a ristoro degli importi alla stessa dovuti per eventuali inadempimenti delle obbligazioni discendenti dal presente contratto.

La fideiussione assicurativa verrà risolta di diritto entro trenta giorni dalla cessazione della

PARAMEDICAE Salerno S.r.l.  
Amministratore

S.p.A.  
Strada Stabile Appia Km. 193,00  
81050 Florano (CE)  
P.IVA 02563630610

locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico della parte conduttrice, ivi compresi il pagamento degli oneri condominiali e la rimessione in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria.

In nessun caso la parte conduttrice potrà esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse alla predetta fideiussione assicurativa. La parte locatrice potrà, invece, richiedere l'escussione della predetta fideiussione assicurativa per il suo credito per gli eventuali canoni non pagati, e relativi accessori.

### MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

### SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La parte 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, e trasmettendogli — unitamente a detta comunicazione — una copia del contratto di cessione o affitto di azienda. La parte locataria potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

In caso di cessione del contratto di locazione, la parte locatrice, se non ha liberato il cedente, potrà agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. La parte locatrice si riserva comunque, previo preavviso non inferiore a trenta giorni, ad intervenire all'eventuale atto di cessione di azienda per liberare il cedente, nell'ipotesi in cui il cessionario offra sufficienti garanzie.

La disciplina di cui sopra non trova applicazione nell'ipotesi di cessione o affitto di un ramo di azienda; quando il ramo di azienda occupi solo una parte dell'immobile locato, non sarà possibile una cessione o sublocazione parziale.

Nell'ipotesi in cui l'azienda non venga né ceduta né affittata, la parte conduttrice potrà cedere

*PARADIGMICAL Salerno S.r.l.*  
Amministratore

2015 p.A.  
Strada Statina A ppia Km. 193,00  
81050 Pastorano (CE)  
P.IVA 02663630610



## SPESE

Le parti precisano che il contratto di locazione sarà sottoposto a registrazione i cui bolli saranno a carico della parte conduttrice mentre l'imposta di registro, da anticiparsi annualmente dalla parte conduttrice, sarà ripartita come per legge e la quota di competenza della parte locataria sarà trattenuta sul canone del mese successivo al pagamento specificando tale detrazione nella motivazione del bonifico di pagamento del canone di competenza.

## 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 Cod. Civ. ) che regolano il contratto di locazione.

Ai sensi di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, LE PARTI dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della legge 31.12.1996 n. 675 e s.m.i., la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa le parti, ognuna per se, conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge;

## REGOLAMENTAZIONE DEI PRECEDENTI RAPPORTI

Le parti si danno reciprocamente atto che:

- in data 30.11.2004 era stato sottoscritto tra la Paramedical Salerno s.r.l. e la Cavamarket s.p.a. un contratto di locazione dei medesimi locali oggetto del presente contratto;

PARAMEDICAL Salerno S.r.l.  
Amministratore

20 S.p.A.  
Strada Statale Appia Km. 193,00  
81050 Pasobrano (CE)  
P.IVA 0 2663630610

- 
- 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 del 12.05.2010, regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;
  - in data 11.05.2010 la Paramedical Salerno s.r.l. ha notificato alla Cavamarket s.p.a. sfratto per morosità e citazione per risoluzione contrattuale per grave inadempimento;
  - il Giudizio è stato incardinato al Tribunale Civile di Salerno al R.G.n.° 7432/10 la cui prima udienza si è tenuta al 07.06.2010 e rinviata alla prossima del 16.07.2010;
  - il credito maturato e dichiarato in tale giudizio dalla Paramedical Salerno s.r.l. è, alla data della presente, di € 33.846,33 costituito da: a) mancati pagamenti dei canoni dei mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2010 ognuno del pari importo di € 6.965,61 per complessivi € 27.862,44; b) Iva al 20% per € 5.572,92 su tale importo; c) 50% dell'importo del F23 della tassa di registro annuale al 31.03.2010 per € 411,38;
  - la 2 C s.p.a. dà atto che in data 27.5.2010 è stato stipulato, fra la Medesima 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;
  - il presente contratto, a seguito della preventiva notifica, da parte della Paramedical Salerno s.r.l., dell'azione giudiziaria di risoluzione per grave inadempimento della Cavamarket s.p.a. pervenuta a quest'ultima in data 11.05.2010, non è soggetto, per tale causale, a quanto previsto dall'art. 36 L.27/7/78 n.° 392 e s.m.i.;
  - la 2 C s.p.a. e la Paramedical Salerno s.r.l. si danno atto di aver ricevuto, in data odierna, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e consequenzialmente alla presa d'atto della risoluzione per inadempimento del contratto di locazione fra la Paramedical Salerno s.r.l. e la Cavamarket s.p.a., da quest'ultima, ora in liquidazione, dichiarazione liberatoria di non pretendere né aver diritto all'indennità di cui all'art. 34 L.27/7/78 n.° 392 e s.m.i. perché non dovuta a causa della risoluzione della locazione

PARAMEDICAL Salerno S.r.l.  
Amministratore

200 S.p.A.  
Strada Stabia Appia Km. 193,00  
81050 Poggioreale (CE)  
P.IVA 026666630610

commerciale per il grave inadempimento di parte conduttrice nelle obbligazioni a suo carico né di aver nulla a rilevare, eccepire e contestare in ordine al presente contratto e di non opporsi né allo svolgersi, nell'unità immobiliare, da parte della 2 C s.p.a. delle stesse attività e per la medesima tabella merceologica, né alla presa di possesso dell'unità immobiliare e di quanto in essa contenuto;



- le parti alla luce della irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la Cavamarket s.p.a. in liquidazione, hanno ritenuto fosse preferibile stipulare nuovo contratto di locazione, previa presa d'atto della risoluzione per il grave inadempimento di parte conduttrice nelle obbligazioni a suo carico del contratto sottoscritto il 30.11.2004 fra Paramedical Salerno s.r.l. e Cavamarket s.p.a.;

- le parti si danno atto che il giudizio fra Paramedical Salerno s.r.l. e Cavamarket s.p.a. in liquidazione, non avrà alcuna influenza nei confronti della 2 C s.p.a., alla quale pure le vicende (diritti, oneri, spese etc.) relative al rapporto locativo derivante dal contratto del 30.11.2004 non saranno ad essa opponibili;

- la Paramedical Salerno s.r.l., anche alla luce della risoluzione del contratto del 23.4.2008, dichiara di manlevare e garantire la 2 C S.p.A., da tutto quanto anche per spese dovesse essere costretta a versare in dipendenza del medesimo contratto del 30.11.2004.

Pastorano, 28 giugno 2010

LA PARAMEDICAL SALERNO S.R.L.

*[Handwritten signature]*

2 C S.p.A.

*[Handwritten signature]*



Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Caserta Ufficio Territoriale di Caserta

Il presente è il Secondo originale dell'atto registrato al n. 1686

Versati diritti per € 839,00

Caserta, li 24 giugno 2010

*[Handwritten signature]*