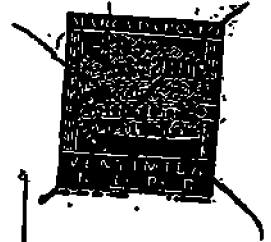


Allegato 4

Contratto di locazione

File. 57

Ar. 4



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata

La Srl. EUROBIG, con sede in Pozzuoli al Viale Privato Piamura n.6, C.F.= 06898460636, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. R.E.A. 535094, in persona dell'Amministratore Unico Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede legale della società che per il prosieguo sarà denominata locatore

AFFITTA

Alla Soc. INIZIATIVE E SVILUPPO Srl, con sede in Salerno alla via Stefano Bruni n.9, C.F.= 03562291215-P.IVA 03783670650, iscritta al Registro delle Imprese di Salerno al n. R.E.A. 320364/2001, in persona dell'amministratore Sig. [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede legale della società che per il prosieguo sarà denominata conduttore

le seguenti unità immobiliari site in Napoli alla via Nuova S. Rocco n.56 ex 13/F :

- a) locale al piano terra della superficie catastale di mq.200, riportato in catasto alla partita 1252033, foglio 11, p.lla 306, p. 1., zc.3, Cat.C/6, cl.4;
- b) locale al piano terra della superficie catastale di mq.486, riportato in catasto alla partita 1252033, foglio 11, p.lla 305, sub 1, p.T., zc.3, cat.C/6, cl.6, con l'annessa area scoperta di cui alla planimetria che viene allegata sub A) e che rappresenta parte integrante e sostanziale del regolamento di Condominio.

ART.1) La locazione avrà la durata di ANNI SEI con inizio dal 07.12.2001.

Iniziativa & Sviluppo S.r.l.
L'Amministratore Delegato

Alla prima scadenza contrattuale del 07.12.2007 il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi previsti dall'art. 29 della Legge 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978, con un preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata. Il conduttore si obbliga alla scadenza contrattuale, qualora il locatore gliene faccia richiesta almeno 12 mesi prima con lettera racc.ta A.R. di rilasciare l'immobile libero da persone e da cose. Nell'ipotesi in cui non consegna l'immobile alla scadenza pattuita sarà tenuto al risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c. nonché al pagamento di una penale giornaliera pari a £. 100.000= in aggiunta al canone corrente all'epoca della scadenza contrattuale.

ART. 2) Il prezzo della locazione è stabilito per i primi due anni ovvero dal 07.12.2001 al 07.12.2003 in £.108.840.000 (centoottomilioniottocentoquarantamila) annue pari ad Euro 56.211,24 da pagarsi in rate mensili anticipate di £. 9.070.000 (novemilionesettantamila) pari ad Euro 4684,27 oltre IVA ciascuna presso il domicilio della società locatrice.

A partire dal terzo anno, vale a dire dal 07.12.2003, il canone sarà pari a £. 10.100.000 (diecimilionicentomila) mensili pari a Euro 5216,21.

ART.3) Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, le parti convengono che il canone di locazione di £.10.100.000 verrà aggiornato dal 04/12/2004, in modo automatico, senza bisogno di richiesta alcuna, nella misura delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rispetto all'anno precedente e così di anno in anno fino al termine della locazione.

Intestato e Sottoscritto S.r.l.
L'Amministratore Delegato

EUROBIG s.r.l.
Via Madonna Sopra n° 12
00187 ROMA
Tel. 06/52001111

ART.4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento delle rate mensili di canone e di qualunque onere dovuto, trattandosi di condizioni e termini riconosciuti essenziali dalle parti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART.5) I locali si concedono unicamente per l'espletamento dell'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non con divieto assoluto per il conduttore di svolgere qualunque attività diversa da quella indicata e di sublocazione e cessione anche parziale nonché di mutamento di destinazione, salvo il disposto dell'art. 36 della L. 392/78.

ART.6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali concessi in locazione e di averli trovati idonei all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e nel prenderne possesso ne assume custodia unitamente agli impianti fissi e mobili ivi esistenti si obbliga a riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, salvo il deterioramento risultante dall'uso. Per patto espresso e perché se ne è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo della locazione gli adeguamenti di tutti gli impianti, funzionali all'attività oggetto della locazione, per renderli conformi alla normativa vigente ovvero a quella che dovesse intervenire successivamente, cederanno ad esclusivo carico del conduttore.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto della Società proprietaria.

In ogni caso tutte le migliorie apportate agli immobili oggetto della locazione rimarranno a beneficio della proprietà senza diritto ad indennità a favore

Iniziativa Sviluppo S.r.l.
L'Amministratore Delegato

EUROBIG S.r.l.
Via Montebello, 10
L. S. MARTINO
80078-POZZUOLI (NA)

del conduttore, in quanto se ne è tenuto conto nella determinazione del canone. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, nonché alle serrande di accesso ai locali.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore addebitando la relativa spesa alla conduttore.

ART.7) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ART.8) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

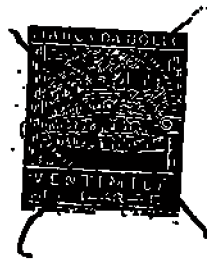
ART.9) Il conduttore assume obbligo di servirsi dell'immobile locato con diligenza e di osservare le norme del condominio, che dichiara di conoscere e di accettare e, comunque, le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile. Il conduttore corrisponderà direttamente all'Amministratore del Condominio gli oneri condominiali nella misura stabilita dalle tabelle millesimali e risultanti da preventivi e consuntivi.

ART.10) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Per il caso di vendita o di risoluzione per qualunque motivo del rapporto locativo il conduttore dovrà consentire la visita dell'immobile nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16 alle ore 17.

ART. 11) Il conduttore versa al locatore due mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale pari a £. 18.140.000 (diciotto milioni centoquaranta-

Inchiesta & Sviluppo S.r.l.
L'Amministratore Delegato

EUROBIS
Via Memmo Spadolini n° 12
LOS. S. MARTINO
80078 POZZUOLI (NA)



mila) pari ad Euro 9368,53 a garanzia delle obbligazioni assunte, di eventuali danni all'immobile, del pagamento di canoni di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la parte conduttrice adempia agli obblighi tutti derivanti dalla presente scrittura. Il deposito cauzionale potrà essere aggiornato su richiesta del locatore al variare del canone di locazione.

ART.12) Il conduttore ad ogni effetto di legge anche per la notifica degli atti giudiziari, in essi compresi quelli esecutivi, elegge domicilio nell'immobile locato.

ART.13) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

ART.14) Sono a carico del conduttore l'imposta il bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

ART.15) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

ART.16) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

MA 1001, 07/12/2001
S.r.l. **EUROBIO**
L. S. MARTINO
L. S. MARTINO
EUROBIO S.r.l.

INIZIALE DI SVARUFFO S.r.l.
(L. S. MARTINO Delegato)

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1 (durata, danno ex art. 1591 c.c., penale giornaliera), 2 (Canone di £.10.100.000 dal 4.12.2003), 3 (Istat senza necessità di richiesta scritta), 4 (condizioni e termini essenziali), 6 (migliorie a beneficio della proprietà), 13 (elezione di domicilio), 14 (risoluzione di diritto del contratto).

Allegato II

piantina

Allegato 13

Report fatturati 2008 e 2009

All. 13

VO2009 €

EURO-PRINCIPE 2000 (ex FI 57)				
903078	CAPODIMONTE			
2008	2009			
MISSIONE				
180.774,66	169.772,22	-6,1	99.748,35	-34,4
185.089,12	166.823,98	-9,9	91.252,16	-36,8
206.530,58	179.930,47	-12,9	103.129,25	-36,0
192.433,74	188.141,22	-2,2	86.320,72	-36,5
191.447,36	178.008,08	-7,0	82.681,79	-43,9
177.344,36	172.102,41	-3,0	84.901,06	-44,1
164.667,58	168.758,80	+2,5	81.707,34	-50,1
144.849,55	144.086,67	-0,5	70.379,00	-48,7
182.143,61	180.429,93	-0,9	88.775,11	-48,6
181.365,45	191.247,34	+5,4	91.836,89	-49,0
157.246,69	160.669,72	+2,3	73.088,52	-45,9
191.871,83	208.094,54	+8,5	82.928,71	-56,2
2.185.766,53	2.106.264,58	-3,6	1.036.748,90	-44,9
2.155.768,53			1.036.748,90	