



Locazione ad uso diverso dall'abitazione

Premesso:

- che la Commerciale L.I.M.A. s.r.l.u., in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. [redacted] [nato a [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted], residente in Mercogliano alla C.da Serroni n. 3], con sede in Montefredane (AV) alla Via Appia km. 6.00, Partita IVA 02393650649, è proprietaria dei locali oggi ad uso supermercato siti in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale delle Puglie n. 153, oggi Via Martiri n. 153 (NCEU partita 4302, foglio 46, particella 305/8 parziale), meglio identificati nell'allegata planimetria;

- che la Commerciale LIMA s.r.l.u. (in seguito chiamata parte locatrice) e la 2 C S.p.A. - in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. [redacted] con sede in Pastorano (CE) alla Strada Statale Appia KM 193,00, Partita IVA 02663630610 - (in seguito chiamata parte conduttrice) intendono stipulare un contratto di locazione, avente ad oggetto la su descritta unità immobiliare;

e quanto sopra premesso

convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare adibita a supermercato, sita in Ariano Irpino (AV) alla Via Nazionale delle Puglie n. 153, oggi Via Martiri n. 153 (NCEU partita 4302, foglio 46, particella 305/8 parziale), meglio identificati nell'allegata planimetria delimitata in giallo, con esclusione della palazzina uffici di mq. 276.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso di

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

Commerciale LIMA srl
Via Appia Km. 6,00
81030 MONTEFREDANE (AV)
P. Iva 02393650649

supermercato; 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.

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.

Viene concessa facoltà alla conduttrice di recedere dal contratto dopo la scadenza del sesto anno, con preavviso di 12 mesi a mezzo lettera raccomandata.

CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 152.580,00 oltre IVA ove dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 12.715,00 (oltre IVA ove dovuta) ciascuna.

Ai sensi dell'art. 32 L. 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione dal secondo anno verrà aggiornato automaticamente, senza richiesta della locatrice, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il pagamento dovrà essere effettuato al domicilio della locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario utilizzando le seguenti coordinate bancarie: UNICREDIT Agenzia di Avellino; IBAN: **IT**

2C S.p.A.
Strada Statale Appia Km. 193,00
81050 Pastorengo (CE)
P.IVA 02963630610

Commercio IVA
Vis
83030
P. Iva 02392650649

10 R 03226 15100 000500030816.

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

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, 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.

CONSEGNA

La parte conduttrice, in virtù del contratto di affitto di ramo di azienda del 27.05.2010, dichiara che prenderà in consegna l'unità immobiliare direttamente dal precedente conduttore e, comunque, di averla visionata e riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata.

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

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

Commercio SPA sul territorio unico
Via ...
83030 ...
P. Iva 0200055649

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 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 locatrice, il 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 della conduttrice, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili.

La locatrice è tenuto a garantire la conduttrice da molestie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che la conduttrice ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non è tenuto invece a garantirlo dalle molestie di fatto, per le quali la conduttrice potrà agire in nome proprio contro i relativi autori.

2C Sp. A.
Strada Statale Appia Km. 193,00
81050 Pastrengo (CE)
P.IVA 02663690810

Commerciale LIMA s.r.l. di diritto
Via ...
83030 ... (AV)
P. Iva 02399650649



OBLIGAZIONI DELLA CONDUTTRICE

La conduttrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le piccole riparazioni poste a suo carico come sopra, e dare avviso alla locatrice della necessità di eseguire le riparazioni a carico di essa locatrice.

La conduttrice ha la facoltà, e non l'obbligo, di utilizzare l'immobile locato, salvo in ogni caso l'obbligo di custodia di cui sopra.

Al termine della locazione la conduttrice dovrà restituire l'unità locata alla locatrice nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvi i lavori da effettuarsi come infra pattuito, e 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.

In caso di ritardo nella riconsegna del bene alla locatrice, la conduttrice dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione.

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 scritta della locatrice.

ZC S.p.A.
Strada Statale Appia Km. 193,00
81050 Pasigliano (CE)
P.IVA 02683630610

Commerciale LIMA srl
83030 MONTEBELLUNA (AV)
P. Iva 02898650549

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della conduttrice, lo stesso versa alla locatrice, il quale con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia espressa quietanza, la somma di € 25.430,00 (a mezzo assegno bancario, ovvero mediante bonifico bancario) pari a numero due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali.

La somma di € 25.430,00 e gli interessi legali maturati saranno corrisposti alla conduttrice al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale salvo il risarcimento del danno.

MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

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

In caso di cessione del contratto di locazione, la locatrice, se non ha liberato il cedente, potrà agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. La locatrice si riserva comunque, previo preavviso non inferiore a trenta giorni, ad

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

Commerziante **UMA**-srl
83020 MONTECORVONE (AV)
P. Iva. 02906500649

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 conduttrice potrà cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto solo previo espresso consenso scritto della locatrice.

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nei casi suindicati, spetterà a colui che risulterà conduttore al momento della cessazione del presente contratto.

CESSAZIONE DEL RAPPORTO

La conduttrice ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno 12 mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del dodicesimo mese successivo al preavviso stesso.

La conduttrice dichiara che l'immobile in oggetto verrà utilizzato per l'esercizio di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; pertanto, in caso di cessazione del rapporto di locazione, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento, o disdetta o recesso della conduttrice, o ad una procedura concorsuale, la conduttrice avrà diritto ad una indennità pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto. Detta indennità dovrà essere corrisposta alla conduttrice prima del

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

Commerciale LINA srl
83039 AICOLI (AV)
P. Iva 02898650649



locali oggetto del presente contratto;

- successivamente, con comunicazione del 5.4.2000, la Cavamarket s.p.a. comunicava alla ditta LIMA di aver ceduto "il nostro punto di vendita, sito in Ariano, alla società GDS s.r.l., pertanto alla data odierna la stessa subentra in tutti i rapporti giuridici tra noi esistenti in forza del contratto di fitto stipulato in data 5.11.1998";
- la Cavamarket s.p.a. e la GDS s.r.l., a seguito di una irreversibile crisi economica e finanziaria, hanno cessato l'attività e sono state poste in liquidazione con assemblee straordinarie, regolarmente iscritte nel Registro delle Imprese;
- che in data 27.5.2010 è stato stipulato, tra la GDS s.r.l. 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;
- anche alla luce della irreversibile crisi economica e finanziaria che ad oggi caratterizza la la GDS s.r.l. in liquidazione, sia preferibile stipulare nuovo contratto di locazione, previa risoluzione consensuale di quello sottoscritto il 5.11.1998 ed abbandono (e rinuncia) della azioni giudiziali intraprese;
- le vicende (diritti, oneri, spese etc.) relative al rapporto locativo derivante dal contratto del 5.11.1998 non sono opponibili alla 2 C s.p.a.;
- la Commerciale LIMA s.r.l.u., anche alla luce della risoluzione consensuale del contratto del 5.11.1998, dichiara di manlevare e garantire la 2 C S.P.À., da tutto quanto anche per spese dovesse

IA DELL'ORIAL

20 S.p.A.
Strada Statale Anagnina Km. 193,00
81050 Pastore (CE)
P.IVA 02663630610

Commerciale LIMA s.r.l. u.
Via ...
83080 MONTESPLICATO (AV)
P. Iva 0289850649

essere costretta a versare in dipendenza del medesimo contratto del 5.11.1998.

Pastorano, 28 giugno 2010

La Commerciale L.I.M.A. s.r.l.u.

[Handwritten signature]
R.C.S. S.p.A.

DELE. ENTRATE
7/1/10

Agenzia Entrate  **Direzione Provinciale di Caserta**
Ufficio Territoriale di Caserta

Il presente è il Seconda originale
dell'atto registrato al n. 1538

Versati diritti per € 1.530,00

Caserta, li. 6 LUG. 2010



Commerciale L.I.M.A. s.r.l.u. ufficio
83030 *[Handwritten signature]*
P. Iva 0289000069

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Avellino

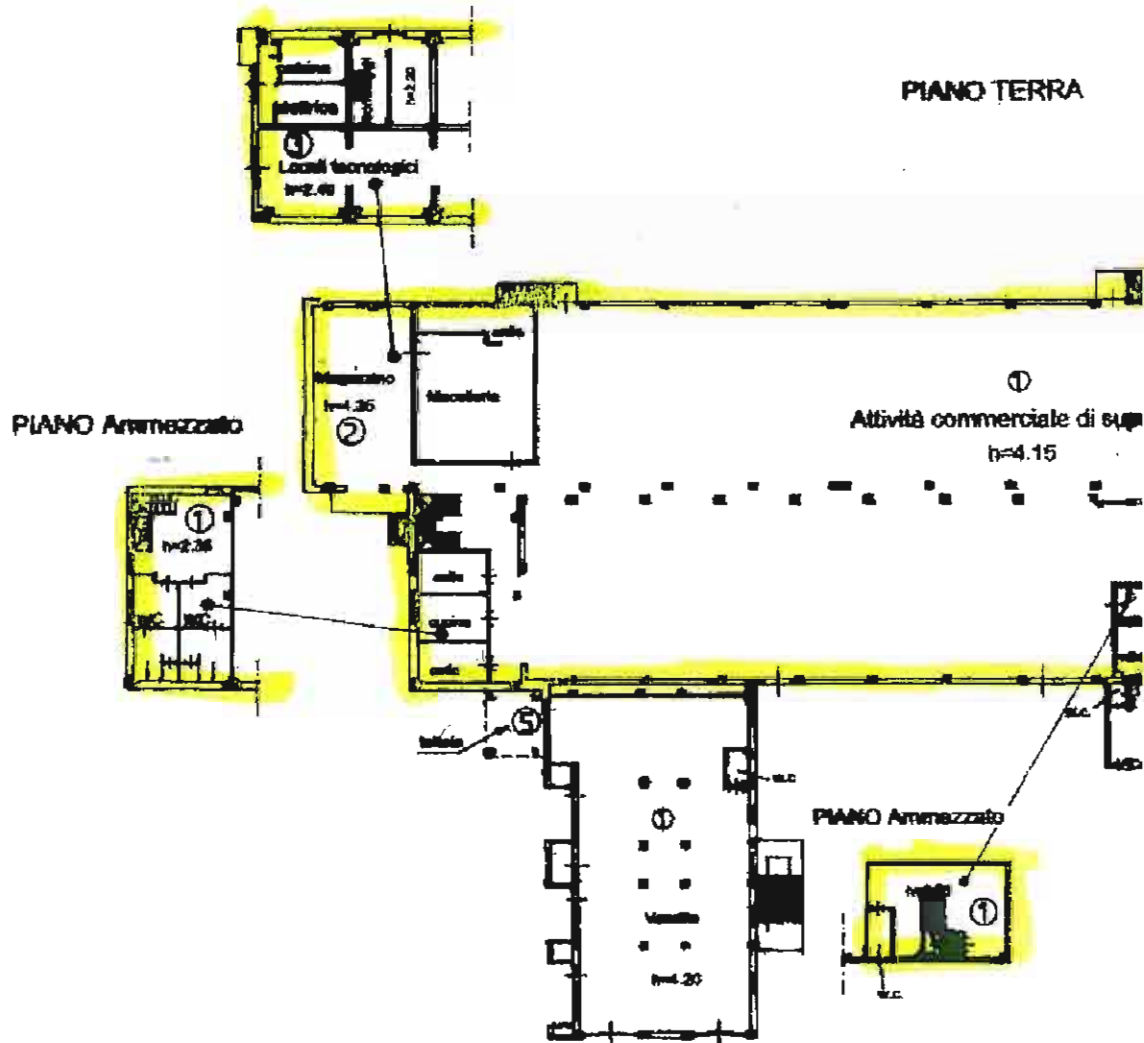
Dichiarazione protocollo n.
 Planimetria di u.i.u. in Comune di 2
 Via Perazze

Scheda n.1

Scala 1: 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



del ano Irpino civ. SNC	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 46 Particella: 305 Subalterno: 8	Compilata da: Rullo Nicola Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Avellino N. 384
-----------------------------------	---	---

Commerciale I.T.A.A. s.r.l. s.p.a.
 83030 MONTESALVO (AV)
 P. Iva 02898350649

Manuel Rullo

2C S.p.A.
 Strada Statale Appia Km. 193,00
 81050 Passerano (CE)
 P.IVA 02683630610

PIANO Ammezzato

