

Fil. 67



Locazione ad uso diverso dall'abitazione

Premesso

che la Società **Trade Real Estate S.p.A.** in liquidazione con sede in Salerno alla Via Stefano Brun n.9, P. IVA - C.F. 04900021215, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], di seguito denominata **Locatrice**

che la **2 C 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] e domiciliato per la carica presso la sede della società, codice fiscale [REDACTED] - di seguito denominata **Conduttrice**

per quanto sopra premesso convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO

La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, l'immobile, l'area parcheggio e il parcheggio sotterraneo siti in Cava de' Tirreni (SA) al Corso Mazzini, 225 iscritto al catasto fabbricati al foglio 16, p.lla 1912, sub 1 (corte annessa all'immobile) destinati ad attività commerciale.

Tali porzioni immobiliari, in regola con le norme urbanistiche compresa l'agibilità dei locali, sono meglio individuate nelle planimetrie allegate al presente contratto.

La locazione viene pertanto effettuata per l'esclusivo uso dell'attività commerciale di supermercato di prodotti alimentari e non; 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 dalla data odierna.

Il contratto di locazione si intenderà rinnovato per un eguale periodo (sei anni), salvo disdetta della Condittrice, 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. Le parti sin d'ora di comune accordo, convengono che alla scadenza del dodicesimo anno è data un'opzione alla Condittrice di prolungare per ulteriori sei anni la locazione.

Alla Condittrice è concessa solo dopo il quarto anno contrattuale la facoltà di recesso anticipato da notificarsi all'altra parte mediante raccomandata A.R. e con un preavviso di almeno 12 mesi prima del giorno in cui il recesso dovrà avere efficacia.

CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 420.000,00 (mila/00) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 35.000,00 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 sesta 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.

Il pagamento dovrà essere effettuato al domicilio della Locatrice, come sopra indicato, ovvero a mezzo bonifico bancario.

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.

ONERI ACCESSORI

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

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.

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 ordinaria che sono a carico della Conduttrice.

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.

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 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.

Alla Conduttrice è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata. Si conviene peraltro che la Conduttrice, in considerazione delle esigenze dell'attività dalla stessa 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 Condittrice è obbligata 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.

La Locatrice potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previa comunicazione.

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni della Condittrice, la stessa costituisce un deposito cauzionale a favore della parte Locatrice, mediante rilascio di fideiussione assicurativa (rilasciata da primaria compagnia) entro il 31/12/2010 a prima richiesta, la somma di € 105.000,00 pari a tre mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dalla locatrice.

MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere pattuita per iscritto.

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

La Condittrice 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 comunque cedere il presente contratto o sublocare l'immobile in oggetto.

CESSAZIONE DEL RAPPORTO

La Condittrice, solo dopo i primi quattro anni, ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno dodici mesi prima con raccomandata A/R. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del dodicesimo mese successivo al preavviso stesso.

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, la Condittrice elegge domicilio presso la sede della società.

SPESE

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

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.

REGOLAMENTAZIONE DEI PRECEDENTI RAPPORTI

Le parti si danno reciprocamente atto che:

- in data 19.01.2005 era stato sottoscritto tra la Società Trade Real Estate S.p.A. e la GDS s.r.l. un contratto di locazione dei medesimi locali oggetto del presente contratto;

- la GDS s.r.l., a seguito di una irreversibile crisi economica e finanziaria, ha cessato l'attività ed è stata posta in liquidazione con assemblea straordinaria, regolarmente iscritta 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 GDS s.r.l. in liquidazione, è preferibile stipulare un nuovo contratto di locazione, previa risoluzione consensuale di quello sottoscritto il 19.01.2005;
- le vicende (diritti, oneri, spese etc.) relative al rapporto locativo derivante dal contratto del 19.01.2005 non sono opponibili alla 2 C s.p.a.;
- la Società Trade Real Estate S.p.A. in liquidazione, anche alla luce della risoluzione consensuale del contratto del 19.01.2005, 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 19.01.2005.

Pastorano, li 25 giugno 2010

2 C S.p.A.

TRADE REAL ESTATE S.p.A.


 Agenzia Entrate
 
 Direzione Prov
Ufficio Territ

Versate al Concessionario della riscossione
 € 200,00 Quattromiladuecento
 quietanza n. C. C. C. Campese 1
 Atto registrato il/...../..... al n. 1601 Serie 3
 Caserta, il/...../.....

-6 LUG. 2010

Il Direttore

