



ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della legge 392/1978;

4. il prezzo della locazione è stabilito in Euro 72.000,00 (settantaduemila/00) annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, entro il giorno cinque di ogni mese, ciascuna di Euro 06.000,00 (seimila/00), con bonifico bancario le cui coordinate sono [**banca Monte dei Paschi di Siena di Aversa via Diaz iban IT37X0103047907000000883842**]; il prezzo del canone va maggiorato dell'IVA; il canone di affitto sarà aggiornato annualmente, automaticamente e, senza necessita di richiesta scritta della locatrice, nella misura del 100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente; si precisa che per i primi quattro mesi il canone sarà pari ad €. 7.500,00 oltre iva;
5. la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute: il ritardo anche di una sola rata del canone oltre venti giorni dalla scadenza costituirà causa di risoluzione di diritto del contratto; il contratto si risolverà altresì qualora la conduttrice: a) impedisca l'accesso ai locali, b) proceda alla sublocazione al di fuori dell'ipotesi prevista dall'art. 36 l. 392/78; c) cessi la attività; sia dichiarata fallita; d) non provveda alla manutenzione ordinaria;
6. i locali si concedono per uso di attività di commercio della conduttrice stessa restando esclusa ogni diversa utilizzazione, con divieto assoluto di sublocazione e cessione anche parziale al di fuori dell'ipotesi prevista dall'art. 36 l. 392/78;
7. i locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e certificato di destinazione d'uso;
8. la conduttrice dichiara di aver già esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, negli stessi la conduttrice potrà effettuare lavori di sistemazione ed adattamento, che resteranno a suo esclusivo



carico, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche e senza pregiudicare la staticità o la sicurezza del locale concesso in affitto; al momento del rilascio tutte le eventuali aggiunte andranno rimosse ed il locale dovrà essere riconsegnato nello stato che viene indicato nel verbale di consegna e comunque nulla potrà essere richiesto per eventuali migliorie se non espressamente autorizzate:

9. restano a carico della conduttrice tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria dello stabile, del piazzale esterno e dei cancelli ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento; se la conduttrice non vi provvede, la locatrice ha la facoltà di farvi provvedere addebitando la relativa spesa alla conduttrice;
10. la conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi;
11. la conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile
12. la locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà;
13. la locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati con preavviso di almeno sette giorni;
14. le spese del presente contratto ricadranno a carico delle parti in egual misura;
15. le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali vigenti in materia di locazione, in quanto applicabili;
16. la registrazione del contratto verrà fatta a cura della conduttrice e ogni spesa sostenuta è ripartita al 50 % tra le parti e provvederà la conduttrice ;
17. la conduttrice provvederà a stipulare polizza di assicurazione incendio e danni per il locale oggetto della locazione con vincolo a favore della proprietaria, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti;



18. a tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, come pure la notifica degli atti esecutivi, la conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale in Pastorano (CE) alla SS Appia km 193,00, salvo modifiche da comunicarsi per iscritto; inoltre le parti scelgono come foro competente quello del Tribunale Ordinario di Santa Maria Capua Vetere;

19. a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto la conduttrice consegna alla locatrice a titolo di deposito cauzionale infruttifero la somma di € 18.000,00 (diciottomila euro) ammontante tre mensilità, che sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario



La Locatrice

la Conduttrice

A sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di aver letto e di approvare espressamente le pattuizioni di cui ai capi 4 - 5 - 6 - 9 - 18 - 19

**Ag** **ente** Direzione Provinciale di Caserta  
Ufficio Territoriale di Caserta

Versate al Concessionario della riscossione  
€ 4.26,00 Settecentoventisei/100  
Casta Zaccarone  
quietanza n. .... del .....  
Atto registrato il ..... al n. 1690 Serie 3  
Caserta, li. 28 LUG 2010

Il Direttore



