

**CONTRATTO DI LOCAZIONE****TRA**

da una parte

con sede in

Partita Iva - Codice Fiscale e numero iscrizione al
Registro delle Imprese di Pistoia n° nella persona
del Signor nato a
domiciliato ai fini del presente atto presso la sede legale, nella sua
qualità di amministratore unico e quindi in valida rappresentanza
della società stessa;

di seguito detta anche parte
e dall'altra parte

Locatrice

con sede in), Loc.

Iva - Codice Fiscale e numero
iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia n°
nella persona del Signor nato a
il^a domiciliato ai fini del presente atto
presso la sede legale, nella sua qualità di Presidente del C.d.a. e
quindi in valida rappresentanza della società stessa;
di seguito detta anche parte

Conduttrice

PREMESSO

A) che la Locatrice ha la disponibilità, della porzione immobiliare
sita nel Comune di Quarrata (PT) in Via Europa n. 24 - meglio
descritta piu' avanti - che la Promittente dichiara avere destinazione
commerciale al dettaglio per la vendita di prodotti alimentari e non
alimentari (allegato "A");

B) che la Conduttrice e' interessata ad assumere in locazione l'unita'
immobiliare sopra descritta, una volta che la stessa sarà ristrutturata
ed adattata alle proprie esigenze per attivare nei medesimi locali, un

esercizio commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, su una superficie di vendita autorizzata di almeno mq. 950;

Tutto cio' premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto;

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore l'unita' immobiliare a norma di legge per l'esercizio dell'attività commerciale che lo stesso andrà ad esercitarvi e completa di servizi e area esterna adibita a parcheggio con una superficie sufficiente così come previsto dagli standards urbanistici (legge Tognoli e Bersani ecc.), contrassegnati da verniciatura bianca per l'individuazione dei singoli posti auto, sita nel Comune di Qurrata (PT) Viale Europa n. 24,; l'unità immobiliare viene contrassegnata in colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, viene allegata sotto la lettera "A" perche' ne costituisca parte integrante e sostanziale.

2 - DESTINAZIONE

L'unita' immobiliare in oggetto e' concessa in locazione al Conduttore con destinazione d'uso commerciale al dettaglio per la vendita di prodotti alimentari e non.

3 - DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avra' una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di apertura al pubblico dell'attività che il conduttore andrà ad esercitarvi. Il contratto di locazione sara' prorogato automaticamente per ulteriori 6 anni, rinunciando fin d'ora irrevocabilmente il Locatore ad inoltrare disdetta alla prima scadenza.

4 - CANONE ANNUO DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone annuo di locazione e' sin d'ora pattuito in Euro 90.000,00 (novantamila/00) oltre ad IVA (se prevista). Dall' inizio del terzo anno di decorrenza della locazione, il canone come sopra determinato sara' aggiornato - automaticamente ed annualmente - con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, e cosi' di seguito per ogni annualita', tenendo come indice di riferimento l'ultimo pubblicato dall'Istat nel giorno corrispondente a quello di decorrenza del presente contratto.

Il pagamento del canone avverra' - con decorrenza dalla data di apertura al pubblico dell'attivita' che il conduttore andra' ad esercitarvi - in mensilita' anticipate entro il 15 di ogni mese, salvo eventuale rateo per congruaglio iniziale o finale.

Il canone dovra' essere pagato a mezzo Bonifico Bancario, sulle coordinate bancarie che verranno comunicate dal Locatore al Conduttore.

Le parti concordano che alla data di apertura al pubblico dell'attivita' commerciale, il conduttore versera' al locatore -a titolo di anticipo su canoni di locazione- l'importo di euro 90.000 (novantamila/00) oltre Iva. Tale importo verra' recuperato dal conduttore nei primi ventiquattro mesi di locazione, dunque, il conduttore versera' al locatore l'importo mensile di euro 3.750 (tremilasettecentocinquanta/00) oltre iva anziche' di euro 7.500 (settemilacinquecento/00)..

5 - RECESSO

Il Conduttore potrà recedere dal presente contratto di locazione in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo e causa, previa comunicazione da inoltrare al Locatore, a mezzo raccomandata A.R., con preavviso di mesi 6 (sei). Non potrà concedere tale facoltà di recesso nei primi 30 (trenta) mesi di locazione.

6 – MANUTENZIONI-RIPARAZIONI-MIGLIORIE E MODIFICHE

Come per legge, saranno a carico del Conduttore, le sole riparazioni di ordinaria manutenzione mentre per l'impianto elettrico di proprietà del conduttore, si effettuerà sia l'ordinaria che la straordinaria manutenzione. Il Locatore si assume l'obbligo di apportare a sue spese le modifiche che la normativa in materia igienico-sanitaria-urbanistica richiederà nel corso della durata del contratto di locazione per la destinazione d'uso commerciale dei locali oggetto del presente contratto.

Anche in deroga agli art. 1592 e 1593 del Cod. Civ., il Conduttore avrà il diritto, alla cessazione del rapporto, di asportare i propri impianti, le attrezzature e gli arredamenti eseguiti, con l'obbligo di rimessa in pristino. A tale effetto il Locatore sin d'ora rilascia tutte le autorizzazioni relative.

Il Locatore, inoltre, autorizza fin d'ora l'esecuzione delle opere murarie e/o di trasformazione interna dell'unità immobiliare eventualmente necessarie nel corso della durata del presente contratto per l'adattamento all'uso previsto, purché nel rispetto della statica dell'edificio e delle normative vigenti.

A tale fine si impegna fin d'ora a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni (i cui costi saranno sopportati a carico esclusivo del Conduttore) da richiedere alle Autorità competenti, mentre il Conduttore manleva

il Locatore da qualsivoglia responsabilita' conseguente alla esecuzione delle predette opere.

Le innovazioni, modifiche o addizioni di cui sopra verranno realizzate a cura e spese esclusive del Conduttore e resteranno comunque acquisite, al termine della locazione, dal Locatore, (il quale avrà comunque il diritto di richiedere la rimessa in pristino), determinando forfettariamente per tali opere, una indennita' da consegnare, da parte del Locatore, al Conduttore.

7 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI MODIFICA

Il Conduttore si impegna a realizzare tutte le eventuali opere di cui al precedente articolo 6, nel pieno rispetto delle attuali e future normative e Regolamenti in materia (urbanistica, igiene, sicurezza sul lavoro, ecc.).

8 - SERVIZI DI ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO

Il Conduttore provvedera', a sua cura a spese, a stipulare i contratti per la fornitura, da parte delle imprese erogatrici, del servizio di acqua potabile, gas, energia elettrica, telefono, ecc..

9 - INSEGNE PUBBLICITARIE

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore, per quanto di sua competenza, ad affiggere in qualunque punto della proprieta' locata targhe, insegne, sigle, marchi e scritte pubblicitarie di ogni genere e tipo, anche luminose, sia volanti che stabili, anche in senso perpendicolare ai muri maestri, nel rispetto della normativa comunale vigente, senza richiedere alcun compenso.

A tale fine si impegna sin d'ora a prestare il proprio incondizionato consenso per le eventuali pratiche con le competenti Autorita', salvo i diritti di terzi, tenendo presente che nel complesso edilizio

sorgeranno altre attività commerciali le quali godranno anchesse ad un consimile diritto alla istallazione di insegne.

10 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, esso dovrà darne comunicazione al Conduttore nei termini e nei modi di cui all'art. 38 della Legge n. 392/78 fatte salve le cessioni infragruppo o alle persone fisiche attualmente socie (

oppure ad istituti di leasing i quali riscatteranno successivamente l'immobile in questione in locazione finanziaria alle società del _____, alle persone fisiche socie del _____

In caso di eventuali future modifiche di tale norma in conseguenza delle quali il diritto di cui si tratta non spettasse piu' ex-lege al Conduttore, lo stesso Conduttore continuera' a goderne, per espressa convenzione, con le stesse modalita' attualmente previste. Inoltre, ove il Locatore alla scadenza del secondo periodo di locazione come dal precedente articolo 3, intenda locare a terzi l'immobile, dovra' comunicare al Conduttore le offerte, mediante raccomandata A.R. entro 30 giorni dal momento in cui tali offerte saranno ricevute dal Locatore. Il Conduttore avra' diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal Locatore.

11 - ALIENAZIONE

Fermo restando quanto sopra previsto per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, in caso di alienazione della proprieta' locata, l'acquirente subentrera' nei diritti ed obblighi dell'attuale Locatore.

Il Conduttore continuerà a versare il canone all'attuale Locatore, con effetto pienamente liberatorio, fino a che non gli perverranno diverse istruzioni sottoscritte dal vecchio e dal nuovo proprietario.

12 - SUBLOCAZIONE

Il Conduttore viene fin d'ora autorizzato a sublocare totalmente o parzialmente l'immobile in oggetto o a cedere il presente contratto senza necessita' di ulteriori autorizzazioni da parte del Locatore, anche indipendentemente dalla previsione dell'art. 36 della legge 392/78.

13 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti ad ogni effetto eleggono domicilio nelle rispettive attuali sedi sociali.

A tali indirizzi dovranno essere inviate comunicazioni, pagamenti, ricevute, ecc., salva la facoltà delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

14 - RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ASSICURATIVI

L'onere dei premi per le polizze di assicurazione sarà così ripartito:

- Il Locatore assicurerà l'unità immobiliare locata contro i danni da incendio e R.C. verso terzi ed il ricorso vicini;*
- Il Conduttore assicurerà i propri impianti, le attrezzature e le merci contro rischi da incendio e R.C. verso terzi ed il rischio locativo.*

15 - MANLEVA

Il Conduttore manleva il Locatore da qualsiasi onere ed azione derivanti dall'uso da parte sua della cosa locata e dalla attività ivi da lui esercitata.

16 - ONERI ACCESSORI

Le spese condominiali saranno ripartite secondo i criteri di cui all'art. 9 della Legge 392/78..

17 - IMPOSTE E TASSE

L'imposta di registrazione del contratto definitivo e sue eventuali proroghe saranno a carico di entrambe le parti in egual misura. L'onere della 1^ registrazione e dei successivi eventuali rinnovi periodici sarà a carico del Locatore, il quale provvederà successivamente ad inviare al Conduttore apposito conteggio contenente il calcolo della quota parte di sua competenza da liquidare al Locatore

18 - DIVIETO DI LOCAZIONE

E' fatto divieto al locatore e alle aziende del gruppo a lui collegate di locare a ditte concorrenti (supermercati e discount) altri immobili facenti parte del complesso immobiliare.

19 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Pistoia.

20 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore ha versato alla Locatrice, che ne rilascia quietanza, la somma di Euro 22.500 (ventiduemilacinquecento/00) a titolo di deposito cauzionale.

Magione, 01 Maggio 2004

LA PROMITTENTE

LA PROMISSARIA

~~Partita IVA~~

Partita IVA

ALLEGATI

Allegato "A" Piantina Planimetrica

Registrato al n. 6615 Mod. 39
in data 130704

P. IL CAPO I RER
AREA SERVIZI
(Parlo-Di. Mar)



AUEGATO n° 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

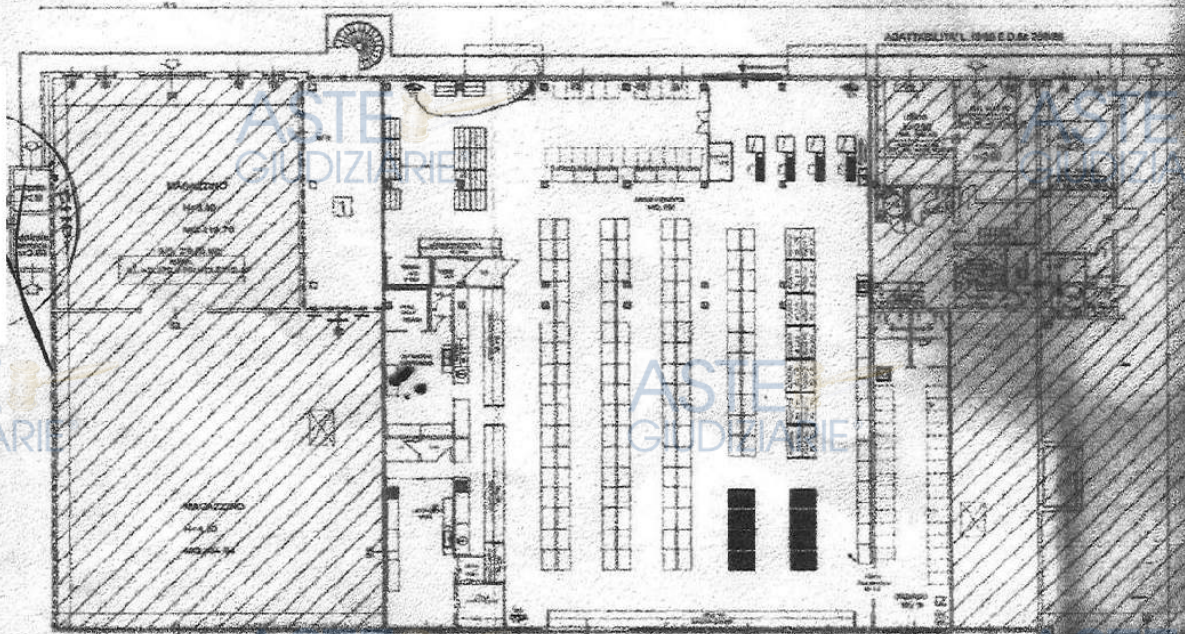
Quarata, viale Europa, 24.

Planimetria generale

otto locazione

Fronte

1. Spazi relativi alla cucina non compresi nel pianoventilari oggetto di D.D.A.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Agenzia delle Entrate
Ufficio di Perugia*

Registrato al N. 6615 Mod. 3

In data 13-07-04

p. IL CAPO I REP.

AREA SERVIZI

IL C. TEAM REC.
(F.lli Maria Neri)

*Agenzia delle Entrate
Ufficio di Perugia*

legato alatto privato regio a Perugia

