

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2020, il giorno ventuno del mese di dicembre, in Sassano (SA), la Società " [REDACTED] con sede in [REDACTED], capitale sociale interamente versato Euro [REDACTED], codice fiscale e numero Registro delle Imprese di SALERNO [REDACTED] R.E.A. n. [REDACTED] rappresentata dal signor [REDACTED], quale Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede legale, in seguito anche indicata come LOCATRICE, e la Società " [REDACTED] capitale sociale interamente versato Euro [REDACTED] codice fiscale e numero Registro delle Imprese di [REDACTED], Pec: [REDACTED] rappresentata dal signor [REDACTED], di seguito indicata come CONDUTTRICE,

## PREMESSO

- Che la [REDACTED] è proprietaria esclusiva dell'immobile sito in Salerno alla via Gelso n. 69/A, come in seguito meglio specificato;
- Che la [REDACTED] ha manifestato l'intenzione di prendere in locazione l'immobile nell'ambito dell'operazione di acquisto del ramo di azienda della Susa s.r.l. esercente l'attività di supermercato;
- Che la [REDACTED] ha inoltre intenzione di effettuare taluni lavori nel locale e che in considerazione di ciò le parti hanno pattuito un importo del canone più basso per i primi due anni;

ciò detto, precisato che le premesse sono vere e costituiscono parte integrante del contratto, con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, le Parti convengono quanto segue:

**1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO**

La [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Salerno alla via Gelso n. 69/A, composto da locale terraneo ad uso commerciale, con pertinente corte esclusiva a nord e diritto alla corte comune da cui ha accesso la scala condominiale, identificato in N.C.E.U. del citato Comune al foglio 66, map. 151, sub 3, via Gelso n. 69/A, piano T, z.c. 2, cat. C1, cl. 7°, rendita Euro 4.374,80. Con riguardo alla Certificazione Energetica, la Locatrice ha consegnato alla Conduttrice regolare attestazione APE in data 06/12/2020 (Allegato A).

**2) DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.**

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dall'1/01/2021 e termine al 31/12/2026. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con raccomandata AR. Alla prima scadenza la locatrice potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione con raccoman-

data AR da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. La promittente locatrice, sin da ora, da il suo consenso al rinnovo per il secondo periodo di locazione.

La promittente conduttrice avrà comunque facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art.27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

### 3) CANONE DI LOCAZIONE

In considerazione dei lavori di adeguamento a carico della [REDACTED] le parti pattuiscono che l'importo del canone è di € 30.000,00 (trentamila/00) per il primo anno di locazione, di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) per il secondo anno e di € 40.080,00 (quarantamila) dal terzo anno in poi, oltre iva.

La promissaria locatrice dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8, DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, D.L. 223/2006.

Il canone relativo al primo anno sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- € 10.000,00 alla sottoscrizione del presente contratto a mezzo assegno bancario n. [REDACTED] tratto sulla banca [REDACTED];
- € 20.000,00 al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di locazione.

Il canone relativo al secondo anno sarà integralmente corrisposto entro e non oltre il 30/06/2021 con bonifico bancario.

Dal terzo anno incluso in poi, il canone sarà corrisposto in dodici rate mensili anticipate di euro 3.340,00 (tremilatrecentoquaranta/00) ciascuna. A decorrere dal 7° anno, il canone di locazione verrà automaticamente aggiornato in base agli indici Istat, nella misura pari al 75% della variazione ISTAT, senza necessità di richiesta della locatrice. Il canone come sopra determinato e con i relativi aumenti su base Istat sarà corrisposto mediante bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 10 di ogni mese da effettuarsi presso istituto di credito indicato dalla Locatrice.

La Promittente Conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Si precisa che in virtù del presente contratto alla [REDACTED] verrà concessa la detenzione dell'immobile dal 21/12/2020 al 31/12/2020. In tale periodo graverà esclusivamente sulla [REDACTED] ogni onere, spesa e responsabilità per la detta detenzione e, in particolare, tutte le spese per opere di adeguamento, sia in ordine alla parte tecnica amministrativa che a quella esecutiva. A dette opere si applica quanto previsto dall'art. 7 del presente contratto.

### 4) ONERI ACCESSORI

Sono a carico della Condittrice le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività, le utenze (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, luce, acqua, gas, telefono, rifiuti), e comunque gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78, che essa si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Dal momento della consegna la Condittrice è costituita custode dei beni locati ed ha l'obbligo di usarli con diligenza e di mantenere strutture murali, impianti ed infissi in buono stato di manutenzione a sua cura e spese. Sono a suo carico tutte le riparazioni e le spese di ordinaria manutenzione ivi compreso quelle derivanti da caso fortuito. La Condittrice dovrà provvedervi tempestivamente, salvo diritto della Locatrice di sostituirsi nel caso di inadempienza, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 10 giorni dalla richiesta. Rimarranno invece a carico della Locatrice gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione.

La Locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta e con un preavviso di almeno 3 giorni, e potrà effettuare riparazioni che rivestono carattere di necessità e/o urgenza all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità alla Condittrice, anche se la durata dei lavori per le riparazioni fosse superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi, per espressa volontà delle parti, alla disposizione dell'art. 1584 c.c.

#### **5) INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE**

Il locale si concede esclusivamente per l'attività di supermercato. E' fatto espresso divieto alla Condittrice di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta della Locatrice. Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte Condittrice espressamente dichiara che l'attività comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte Condittrice ha diritto di prelazione.

#### **6) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

La Condittrice dichiara di conoscere il locale e gli impianti ivi esistenti, e di trovarli di completo gradimento, esenti da difetti ed idonei all'uso che intende farne, accettando il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza in buono stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

#### **7) INNOVAZIONI EMIGLIORIE**

E' fatto espresso divieto alla Condittrice di eseguire nei locali lavori straordinari di modifica sulla parte strutturale, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora la locatrice presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori oltre a quelli ordinari, la conduttrice si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, ove non asportabili, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza

diritto ad alcun rimborso, compenso e/o indennità a favore della conduttrice, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.

Sono altresì a carico della Condittrice tutte le spese che dovessero risultare necessarie per l'adeguamento e/o potenziamento del locale e degli impianti, ai sensi e termini della normativa vigente e ciò anche in deroga, qualora occorrer possa, alla ripartizione delle spese straordinarie e ordinarie. Viene pattuito l'espresso impegno della Condittrice di provvedere a ciò, qualora necessario, manlevando il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle Autorità preposte e/o di terzi che dovessero subire eventuali danni a causa della mancanza di sicurezza degli impianti.

#### **8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE**

La conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comodato o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte dello stesso. La facoltà di cessione del contratto è limitata all'ipotesi di cui all'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata. La Condittrice si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto agli eventuali cessionari al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in questo inserite. Resta fin d'ora convenuto che l'odierna Condittrice, ove ceda l'azienda, non sarà liberata dalle obbligazioni contenute nel presente atto qualora il cessionario non vi adempia.

#### **9) ESONERO DA RESPONSABILITÀ**

La Condittrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità la locatrice. La conduttrice è diretta responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini, ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni dolosi o colposi suoi, di suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, nei confronti di terzi, vicini e/o personale delle ditte e/o imprese che si occupano della ristrutturazione e modifiche all'immobile locato. La locatrice è altresì esonerata da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **10) POLIZZA ASSICURATIVA**

La conduttrice si obbliga a stipulare presso primaria compagnia, prima della presa in possesso dell'immobile, polizza assicurativa che copra il rischio di incendio con un massimale di euro 1.000.000,00 e vincolo a favore della locatrice, nonché polizza assicurativa per la RCT, comprensiva del ricorso vicini, per un massimale di euro 500.000,00. Ad ogni scadenza, la Condittrice dovrà fornire alla Locatrice copia della rata di premio pagata e dovrà, altresì, fornire copia delle predette polizze. la mancata stipula delle polizze ovvero la mancata consegna delle loro copie o di copie del-

le quietanze di pagamento dei premi comporteranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

## 12) RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

## 13) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico della Condittrice l'imposta di bollo per il contratto definitivo, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. Il contratto definitivo e' soggetto a imposta di registro nella misura del 1 (uno) per cento ai sensi dell'art. 5, lett. a bis, Tabella, parte I, allegata al DPR 131/86. L'imposta di registro è a carico della Parti in parti uguali. Per gli anni successivi, la locatrice provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata alla conduttrice, la quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 7 giorni dalla richiesta.

## 14) PRIVACY

Con riferimento alle disposizioni previste dal D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 sulla tutela della privacy, le parti si danno atto reciprocamente che i dati personali, forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto, sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

## 15) VARIE E RINVIO

Il silenzio o l'acquiescenza della Locatrice per eventuali inadempienze della Condittrice, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella di mera tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore della parte Condittrice. Per quanto non espressamente convenuto con il presente contratto, le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

La Locatrice





Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità) e la n. 12 (risoluzione espressa).

La Locatrice



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di LAGONEGRO  
Codice Identificativo del contratto TCD21T000062000NE

In data 28/01/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21012835255037029 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 28/01/2021 al n. 000062-serie 3T  
e codice identificativo TCD21T000062000NE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente [REDACTED]  
Durata dal 01/01/2021 al 31/12/2026 Data di stipula 21/12/2020  
Importo del canone 30.000,00 n.pagine 6 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO  
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO  
[REDACTED] A [REDACTED] B  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 390,40 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 300,00 Imposta di bollo 64,00  
Sanzioni registro 20,00 Sanzioni bollo 6,40  
Interessi 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 5099,91  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di SALERNO Prov. SA  
VIA GELSO 69

Codice di riscontro del documento:  
4943D7C71E5BA3EAA7C9BCEAA5E7C2056422F658  
Codice di riscontro della presente ricevuta:  
405F3BF9CAB190CFC1B5AE3143B6D02FF7251AAE  
L1, 28/01/2021



Notaio

Maria D'Alessio

CERTIFICAZIONE

Certifico io sottoscritto dott. Maria D'ALESSIO, notaio in Pontecagnano Faiano, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania che, con atto da me autenticato nelle firme in data 20 novembre 2022, rep. n. 2340/1887 in corso di registrazione, la società

[redacted] numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese della Basilicata e Codice Fiscale [redacted], capitale sociale Euro [redacted]

ha ceduto

alla società per azioni unipersonale [redacted] costituita in Italia, con sede legale in [redacted]

[redacted], capitale sociale Euro [redacted] i.v., avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Basilicata [redacted], con efficacia dal 22 novembre 2022, il ramo d'azienda costituito dall'esercizio di vendita al dettaglio di beni alimentari e di largo consumo (*minimercato*) corrente in Salerno, Via Gelso, 69, giusta Segnalazione Certificato Inizio Attività (S.C.I.A.) per esercizio di vicinato alimentare presentata al SUAP Comune di Salerno in data 03 giugno 2021, per la superficie di vendita di mq. 246.

Si rilascia la presente in attesa di poter fornire copia autentica dell'atto.

Pontecagnano Faiano, 22 novembre 2022



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

A mezzo pec:

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Oggetto: contratto di locazione del 21/12/2020 – Salerno (SA) Via Gelso 69/A, registrato al n. 000062-  
serie 3T

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

La presente per comunicare che, giusta contratto di cessione di ramo di azienda del 22/11/2022 per scrittura  
autenticata nelle firme del Notaio D'Alessio Maria con efficacia dal 22/11/2022, verrà ceduto il contratto di  
locazione in oggetto alla società [redacted] con sede legale in [redacted]  
codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Basilicata [redacted]

N. REA [redacted]

Conseguentemente il canone sarà corrisposto dalla scrivente fino al 21/11/2022, mentre per il prosieguo  
potete far riferimento alla società sopra indicata.

Distinti saluti

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE