

1

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO
DA QUELLO DI ABITAZIONE (USO COMMERCIALE).

Con la presente scrittura, da valere ad ogni effetto di legge, si conviene e si stipula quanto
segue :

La signora Jung Irma nata a Parma il 12/12/1943 e residente in Parma, Via Gucciardini
Francesco n. 2 C.F. JNGRMI43T52G337F qui di seguito denominata locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

PANIFICIO VICOMERO RETAIL s.r.l. con sede in Parma Via Colorno 73/C

P.I. 02566470346 denominato conduttore qui rappresentata dal legale rappresentante Signora
Alfieri Paola nata a Fidenza il 31/07/1964 e residente a Medesano Piazzale Ignazio Silone 9
C.F. LFRPLA64L71B034C, oggetto della locazione sono i seguenti immobili entrambi siti in
Parma :

Via Repubblica 50/B costituito da un vano con due vetrine entrambe dotate di porte, retro
spogliatoio, antibagno e bagno, piano interrato con cantina, piano ammezzato diviso in 3 vani
più w.c. L'immobile è identificato al Catasto di Parma alle seguenti coordinate: sez. urbana
001 foglio 33 mappale 283 subalterno 22 zona cens. 1 cat. C/1 classe 11 cons. 57 m2. Rendita
€ 3.350,05 certificazione energetica n. ~~06567-145243~~ ²⁰¹⁴ rilasciata il 01/12/2014

La locazione sarà regolata ai seguenti patti e condizioni :

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 (SEI) con inizio dal 01/12/2014 e termine il
30/11/2020, e sarà di volta in volta rinnovato tacitamente di un pari periodo, salvo disdetta
data almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.
Il conduttore ha facoltà comunque, di recedere anticipatamente mediante preavviso di almeno

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6 (sei) mesi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

2) Il canone annuo di locazione viene fissato nella somma di € 14.400,00

(quattordicimilaquattrocento/00) da pagarsi, mediante bonifico bancario al locatore, in n. 12

rate anticipate dell'importo di € 1.200,00 (milleduecento/00) ciascuna da versarsi entro il 10

di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di

richiesta del locatore - nella misura del 75 % della variazione assoluta dei prezzi al consumo,

accertato dall'ISTAT.

3) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore

rilascia al locatore una fidejussione bancaria di € 7.200,00 (settemiladuecento/00) valevole

per tutta la durata del contratto che sarà restituita al termine della locazione, previa verifica

dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

4) Sono a carico del conduttore i consumi di gas, energia elettrica, il nolo dei rispettivi

contatori, le imposte comunali per i rifiuti solidi urbani, lo sgombero neve, e tutte le spese

condominiali ordinarie, ivi compreso il riscaldamento.

5) Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese

accessorie e nulla potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo aver eseguito il

pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, totale o parziale delle somme dovute,

oltre i venti giorni, darà diritto al locatore di chiedere, dopo l'invio di raccomandata postale

che sollecita il pagamento del dovuto entro cinque giorni, la risoluzione del contratto, il

pagamento degli interessi legali sulle somme dovute oltre gli eventuali danni, nonché di

cautelarsi nei modi di legge verso il conduttore inadempiente.

6) I locali si concedono per il solo uso commerciale con divieto di sublocazione e cessione

anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, il conduttore dichiara che l'immobile

oggetto del presente contratto verrà utilizzato per attività che comportano contatto diretto con

il pubblico degli utenti e consumatori. Il locatore dichiara che è in corso di deposito la

Handwritten signature and initials on the right margin.

richiesta di agibilità dell'immobile in oggetto e contestualmente garantisce al conduttore che sono state osservate tutte le norme di legge al fine di ottenerne l'abilitazione all'uso commerciale. Il locatore si impegna a fornire al conduttore copia dei titoli abilitativi dell'immobile e qualora dovesse insorgere qualsivoglia contestazione da parte degli organi competenti circa l'effettivo rispetto delle normative in termini di agibilità, la parte locutrice si impegna sin d'ora ad adeguare o ad eseguire qualsiasi modifica o integrazione all'immobile locato secondo quanto stabilito dalle autorità competenti. Suddette modifiche o integrazioni dovranno essere eseguite in tempi celeri al fine di consentire alla parte conduttrice la corretta fruizione dell'immobile, e comunque entro e non oltre 7 giorni dalla segnalazione da parte delle autorità competenti. Nel caso in cui il locatore, trascorsi 7 giorni dalla notifica delle autorità, non provveda ad ottemperare le richieste delle autorità stesse, il conduttore potrà provvedere personalmente decurtando quanto sostenuto, per detti adeguamenti a carico del locatore, dai canoni di locazione successivi fino alla copertura di tutte le spese sostenute documentate.

7) Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati in ottimo stato ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto, nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. I locali vengono consegnati al conduttore con la predisposizione per l'impianto di climatizzazione il quale si impegna da parte sua a far installare motore e split a sue cure e spese in base alle proprie esigenze. Il locatore inoltre autorizza il conduttore ad effettuare adeguamenti elettrici ed idraulici necessari al fine di adattare l'immobile allo svolgimento della propria attività con l'impegno da parte conduttrice di effettuare i sopracitati lavori alla regola dell'arte e con regolari conformità tecniche da rilasciare in copia al locatore. Ogni miglioria o addizione resterà a favore del locatore senza la pretesa di alcun compenso, salva la facoltà del locatore di preteudere la restituzione dei locali come oggi consegnati. Il



Robert
F. Jones

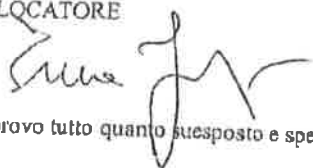
15) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31/12/1996, n. 675).

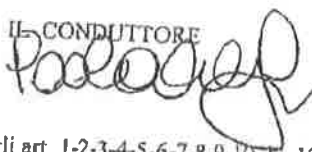
17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Parma, 1° dicembre 2014

IL LOCATORE

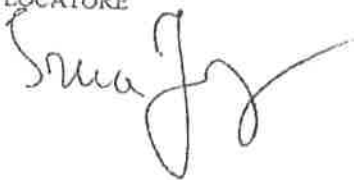


IL CONDUTTORE



Approvo tutto quanto suesposto e specificamente gli art. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17.

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: G337 PARMA (PR)
- » Indirizzo: VIA REPUBBLICA N.50/B
- » Piano-Interno: T-1
- » Foglio-Particella-Sub: (001-33-283-22)
- » Proprietario: JUNG IRMA
- » Destinazione d'uso: E5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2502,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

CLASSE ENERGETICA



Edificio privo di impianto termico

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m²/anno)	LIMITE (kWh/m²/anno)
TOTALE (EP _{tot} + EP _{sc} + EP _{scd} + EP _s)	EP _{tot} Non determinabile	EP _{tot,lim} 17,45
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{sc} Non determinabile	EP _{sc,lim} 17,45
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{scd} Non determinabile	EP _{scd,lim} 0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _s 0,00	EP _{s,lim} 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _i 0,00	EP _{i,lim} 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	ENERGIA RITORNO SALVATAGGIO (anno)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m²/anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (kg/anno)
	0	0,00	0,00

SOGGETTO CERTIFICATORE

06567 GEOM. FONTANA NICOLA

Timbro e Firma

TECNICI PREPOSTI

06567 GEOM. NICOLA FONTANA

Timbro e Firma

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 17/12/2014 alle ore 15:58 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 14121715584228185 il file
JUNGVICOMERO_0_RLI12.ccf

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 01603570340
denominazione : MEDIO CASA SRL

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 352,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 17/12/2014