

**Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo tra**

la ICE SNEI s.p.a. in persona del Presidente del C. di A. e L.r.p.t. [redacted]  
 [redacted], dom.ta per la carica presso la sede legale in Roma alla via N. Porpora 12,  
 C.f.00277080636, capitale sociale € 4.000.000 i.v., iscritta al reg. imprese di Roma al  
 n. 193951/1997, di seguito "il locatore", concede in locazione alla 2C s.p.a. con sede  
 in Pastorano (Ce) alla SS Appia km 193,00, capitale sociale € 2.000.000, iscritta al  
 reg. imprese di Caserta al n. 02663630610, Rea 187728, in persona  
 dell'amministratore delegato [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
 res.te in [redacted] alla via [redacted] di seguito "il conduttore", l'immobile in Napoli  
 alla via Cavalleggeri 2, con altro ingresso da via Diocleziano 105, di circa mq. 1.400  
 come da allegata planimetria in Nceu alla sez. CHI fol. 28, p.lla 565, partita 232125  
 sub 2 categoria catastale D/8, per uso supermercato.

premessso

- la soc. Cavamarket s.p.a. conduce in locazione in forza di contratto di locazione decorrente dal 4 marzo 2000, reg.to all'ufficio del registro di Napoli l'11.4.00 al n. 4170 l'immobile descritto in premessa ed ha omesso di pagare le mensilità di canone di aprile, maggio e giugno 2010 per complessivi € 31.763,25 (iva inclusa), la Ice Snei con intimazione di sfratto per morosità regolarmente notificata, ha chiesto risolversi il contratto di locazione e la condanna del conduttore al rilascio dell'immobile locato;
- coevamente la società conduttrice, con lettera del 1° giugno 2010, successivamente recapitata, ha concesso in affitto, alla soc. 2C S.p.a. che ha accettato, il ramo d'azienda costituito dall'immobile sopra indicato.
- La soc. 2C s.p.a., che ha detenzione dell'immobile locato, ha chiesto di poter far fronte al pagamento dei canoni scaduti ed insoluti, di poter corrispondere la quota cedente a carico di Cavamarket s.p.a. relativa all'intervento di manutenzione straordinaria al tetto del locale locato, come da accordi intercorsi con la società cedente e di poter stipulare nuovo contratto di locazione, a nuovi patti e condizioni a fronte della rinuncia della società Ice Snei all'azione di risoluzione in corso. Tanto premesso e considerato le parti




sono addivenute alla stipula del presente contratto di locazione regolato dai seguenti ulteriori patti e condizioni e di cui la premessa è parte integrante.

**Art.1) DURATA e PATTI.** La Ice Snei s.p.a. rinuncia all'azione di sfratto per morosità attualmente in corso e la soc. 2C S.p.a. come sopra rapp.ta provvederà a effettuare mediante bonifico bancario il pagamento delle mensilità di canoni di locazione ed oneri accessori, nonché interessi di mora, per complessivi € 31.763,25 relativi ai mesi di aprile, maggio e giugno 2010, oltre ad € 1.100 per spese legali, oltre ad € 36.667,20 (iva compresa) per la quota cedente a carico della soc. Cavamarket dei lavori di manutenzione del tetto dell'immobile locato.

L'esecuzione di tali pagamenti è condizione imprescindibile per la rinuncia all'azione di sfratto e per la validità ed efficacia del presente contratto.

Il pagamento complessivo dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario su **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – agenzia 0 di Napoli via Cervantes**  
**Iban IT 69 T 01030 03400 000000810592.**

A fronte della rinuncia all'azione di risoluzione, la società 2C s.p.a. attualmente conduttrice del ramo di azienda e nella materiale detenzione dell'immobile locato, e la Ice Snei s.p.a. procedono, di comune accordo, alla stipula del nuovo contratto di locazione, avente le seguenti decorrenza e scadenza, a nuovi patti e condizioni.

La locazione avrà durata di anni 6, con decorrenza dal 4 luglio 2010 e scadenza al 3 luglio 2016 e si rinnoverà tacitamente per una durata uguale, in mancanza di disdetta di una delle parti, da inviare nei modi e termini sanciti dall'art.28 Legge 392/78.

Il conduttore avrà la disponibilità esclusiva della superficie di circa mq. 500 posta all'ingresso di via Cavalleggeri con l'obbligo di provvedere alla custodia, pulizia e manutenzione della stessa. Il conduttore potrà utilizzare in modo precario e senza alcun vincolo o pretesa contrattuale, e con l'obbligo di rilasciarla immediatamente, a semplice richiesta della società Ice Snei, l'area scoperta, posta al di sopra del corpo di fabbrica denominato A/1, a soli fini di parcheggio ed in uno ad altri inquilini della società Ice Snei.



**Art.2) CANONE.** Il canone annuo, al netto degli oneri accessori, è stato convenuto, di comune accordo, anche in ragione di quanto *infra* indicato nella somma di € 144.000,00 (centoquarantaquattromila euro annui) oltre Iva, che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente, in rate mensili di € 12.000,00 oltre Iva, entro – e non oltre – il **termine categorico del giorno 4 di ogni mese**. Il canone di locazione ex art. 35 co.10 quinquies del D.l. 223/06 conv. in L.248/06 è assoggettato ad Iva, manifestando il locatore opzione per l'imponibilità ad Iva dei corrispettivi della locazione. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato mediante bollettini freccia. Non sono ammesse altre forme di pagamento.

Ai soli fine di consentire l'avviamento commerciale e l'intervento di opere interne di riattazione e manutenzione dell'immobile locato, per il periodo dal 4 luglio 2010 al 3 luglio 2011, il canone annuo locativo è stato ridotto ad € 120.000 oltre Iva da corrispondere in ratei mensili di € 10.000 oltre Iva alle medesime condizioni e modalità sopra indicate.

Il conduttore non potrà rifiutare, ritardare, decurtare, sospendere né condizionare o dilazionare il pagamento del canone o degli oneri accessori *infra* indicati per nessun motivo, azione, ragione od eccezione, di nessun genere, che potranno essere proposti solo dopo il pagamento di quanto dovuto, pena la risoluzione per grave inadempimento, salvi i danni. Con il mancato pagamento entro il termine su indicato, il conduttore s'intende costituito in mora automaticamente, senza necessità di intimazione scritta.

Il mancato pagamento anche di una sola delle mensilità di canone, comporta la facoltà per il locatore di chiedere la risoluzione del contratto.

**Art.3) Interessi di mora.** Salvo quanto previsto all'art.2, in qualsiasi caso di ritardato pagamento, il locatore ha diritto di ottenere dal conduttore, il pagamento degli interessi moratori ultralegali sulle somme dovute, che si convengono espressamente per iscritto nella misura del 2% mensile.

**Art.4) Aggiornamento ISTAT.** Il canone sarà aggiornato dal 4.7.2012 in misura del 75% della variazione pubblicata dall'Istat, indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Siccome gli indici sono pubblicati con ritardo le parti convengono di adottare come indice base quello di

aprile 2011 e di raffrontare ad esso quello di aprile 2012, così da procedere alla variazione in coincidenza con la decorrenza dell'anno locativo, cioè dal 4.7.2012. Così si procederà di anno in anno, prendendo a raffronto l'ultimo indice che avrà dato luogo a variazione. Le variazioni di canone previste nel presente articolo, se maturate, potranno avere applicazione, a discrezione del locatore, da una data successiva rispetto alla scadenza locativa annuale.

**Art.5) SERVIZI COMUNI dello STABILE.** Il conduttore dovrà rimborsare al locatore la parte di sua competenza delle spese sostenute per i servizi comuni dello stabile previste dall'art.9 Legge 392/78 e, per patto espresso, quelle per amministrazione ed ordinaria manutenzione fabbricato, premio polizza assicurativa fabbricato, tassa passo carraio per l'accesso di via Cavalleggeri 2 e via Diocleziano 105, nonché il 50% della tassa passo carraio per via Diocleziano 107. Il riparto delle altre spese accessorie avverrà in base ai millesimi di pertinenza dell'immobile locato, che il locatore si riserva di comunicare al conduttore in uno al preventivo di spese condominiali.

I rimborsi dovranno essere effettuati alle medesime scadenze mensili previste per il pagamento del canone, nella misura indicata dal locatore. Al termine dell'anno solare, è previsto un rendiconto degli oneri accessori, con eventuale conguaglio da versare entro 2 mesi dalla richiesta del locatore. Gli oneri accessori sono soggetti a Iva per i motivi già indicati a proposito dell'assoggettamento ad Iva del canone. Il pagamento non potrà essere condizionato o subordinato alla visione dei giustificativi di spesa, che il conduttore potrà esaminare presso gli uffici del locatore, previo appuntamento. I resoconti condominiali delle spese costituiscono giustificativo.

E' espressamente convenuto che il mancato pagamento degli oneri accessori, per qualsiasi causa, per un ammontare pari ad una mensilità di canone, comporta la risoluzione contrattuale, per grave inadempimento.

**Art.6) Imputazione dei pagamenti.** In deroga all'art.1193 c.c. il locatore avrà facoltà di imputare i pagamenti fatti dal conduttore, ai debiti più antichi tra quelli risultanti dalla locazione, e ciò nonostante diverse indicazione del debitore.

E pertanto, in caso di ritardato pagamento, il locatore ha diritto di imputare il pagamento eseguito dal conduttore prima agli interessi di mora e contrattuali, poi agli



oneri accessori ed all'Iva ovvero alle altre spese contrattuali (registrazione, postali ecc.) ed infine al canone di locazione mensile e ciò nonostante qualsiasi diversa indicazione del conduttore.

**Art.7) Destinazione.** Il conduttore ha visionato accuratamente i locali locati e li ha ritenuto perfettamente e concretamente idonei all'uso al quale dovrà destinarli (supermercato con annesso area scoperta da destinare a parcheggio clienti). Qualsiasi altro uso, anche se consistente in un ampliamento dell'attività ora indicata, è vietato, pena la risoluzione. Costituirà motivo di risoluzione contrattuale l'ingombrare, in qualsiasi modo e sotto qualsiasi forma, lo spazio antistante il locale locato – anche di modesta entità – con qualsiasi oggetto o cosa di proprietà o nella disponibilità della locataria, anche se trattasi di cartello pubblicitario. E' vietata, pena la risoluzione, la modifica della destinazione d'uso del locale, anche temporanea.

E' vietata, pena la risoluzione, la sublocazione o il comodato anche parziale dell'immobile locato, a terzi, o la cessione del contratto o l'immissione di estranei all'interno dell'immobile locato, salva la facoltà ex art.36 L.392/78 ferma la responsabilità del cedente.

**Art.8) Stato dell'immobile.** Il conduttore dichiara che l'immobile locato è in buono stato locativo, di suo completo e concreto gradimento, idoneo all'uso cui intende destinarlo ed esente da qualsiasi vizio o difetti ignoti, che possano compromettere l'attività cui dovrà essere destinato, o nuocere alla salute di chi lo utilizzerà e dichiara, comunque, di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, onerandosi ad eseguire, a sua cura e spese, le opere di riattazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di qualsiasi specie, per pavimenti, rivestimenti, pareti, soffitti impianti idrici e servizi igienici, qualsiasi impianto o ente presente nel locale locato, avendone tenuto conto, le parti, nella determinazione del canone di locazione.

Il conduttore, sotto sua responsabilità, prima di eseguire le opere indicate, provvederà a munirsi delle autorizzazioni e dei permessi amministrativi necessari.

Il conduttore, salvo quanto sopra, non potrà apportare aggiunte, addizioni, innovazioni o migliorie al locale, senza autorizzazione scritta del locatore e quelle comunque apportate, anche con la tolleranza o all'insaputa del locatore, dovranno essere tolte e rimosse, a spese del conduttore, a semplice richiesta del locatore, anche



5



nel corso della locazione, a meno che il locatore non decida di ritenerle gratuitamente a beneficio dell'immobile.

Cedono ad integrale carico del conduttore, qualsiasi opera necessaria od imposta, anche nel corso della locazione, dalla pubblica autorità o da norme di legge o regolamentari e costituenti prescrizione per l'esercizio dell'attività cui il conduttore destinerà l'immobile.

**Art.9) MANUTENZIONE.** Il conduttore, per tutto il tempo in cui deterrà l'immobile, dovrà effettuare a sua cura e spese, tutte le riparazioni, non solo quelle di piccola manutenzione, necessarie all'immobile locato e concernenti gli infissi interni ed esterni, le tubazioni idriche di carico e scarico, compreso la loro sostituzione fino allo sbocco nelle colonne comuni, la sostituzione di rubinetteria e pezzi igienici, manutenzione dell'impianto elettrico e suo costante adeguamento alle prescrizioni di legge o regolamentari, impianto di prevenzione incendi, tinteggiatura di pareti, soffitti, pulizia e manutenzione pavimenti, ecc., tetto dell'immobile locato, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria della impermeabilizzazione mantenendo il locale sempre in buono stato locativo e così restituirlo alla scadenza, salvo il normale deperimento d'uso. Il locatore potrà ispezionare l'immobile locato, anche mediante delegati, ed effettuare direttamente o con ditta di sua fiducia, i lavori di riparazione e manutenzione che il conduttore abbia trascurato di eseguire, con diritto a rivalersi sul deposito cauzionale, *infra* indicato, che dovrà essere immediatamente reintegrato nel suo ammontare, sotto pena di risoluzione contrattuale.

**Art.10) ESONERO da RESPONSABILITA'. RILASCIO di AUTORIZZAZIONI PERMESSI e LICENZE.** Il conduttore, in caso di danni o molestie provenienti da terzi, che non pretendono di aver diritti sul bene locato, avrà solo l'azione verso i terzi molestatori, esclusa qualsiasi azione o responsabilità del locatore, anche per il ripristino locativo. Il conduttore esonera da responsabilità il locatore per danni di qualsiasi genere, prodotti da terzi, tali considerando anche gli addetti alla vigilanza, portieri o dipendenti del locatore. Il conduttore esonera da responsabilità il locatore per interruzione dei servizi e delle utenze, nonché per i danni prodotti da allagamenti provocati da rottura di tubazioni o condutture condominiali.



Tutte le pratiche inerenti il rilascio della licenza o delle licenze di esercizio da parte degli uffici competenti, sono a carico del conduttore che esonera espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità, per il caso in cui dette licenze non fossero rilasciate ovvero se, durante il rapporto locativo, anche dopo il rilascio, fossero revocate, anche se per fatto dell'immobile.

**Art.11) Deposito cauzionale.** Il conduttore dovrà corrispondere, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali, la somma di € 36.000,00 pari a 3 mensilità del canone. Il pagamento dovrà essere effettuato immediatamente, mediante bonifico, sulle coordinate bancarie sopra indicate. La cauzione non è imputabile a canoni o altri corrispettivi locativi e sarà restituita al conduttore, alla scadenza del contratto e solo dopo il rilascio dell'immobile in normale stato locativo, semprechè il conduttore abbia adempiuto tutte le obbligazioni contrattuali. In mancanza il locatore potrà acquisire la cauzione, anche in parte e senza ricorso ad azione giudiziaria.

**Art.12) Migliorie. Opere di manutenzione eseguite dal locatore.** Il locatore potrà eseguire nell'immobile locato o nello stabile, lavori di riparazione o miglioria senza che il conduttore possa opporsi o pretendere risarcimenti. Qualora il conduttore non possa disporre, per qualsiasi causa, del locale o parte di esso, anche per un periodo superiore a quello indicato nell'art. 1584 c.c., non avrà diritto a risarcimento o riduzione di canone.

**Art.13) CARTELLI - INSEGNE.** Il conduttore potrà apporre targhe o insegne sulle pareti esterne del fabbricato, ferme la necessità di munirsi delle autorizzazioni amministrative pubbliche e dovrà, a fine locazione, togliere quelle eventualmente installate, ripristinando lo stato di pareti o infissi ove erano attaccate.

**Art.14) ALTRE LOCAZIONI.** Il conduttore non potrà avanzare alcuna pretesa, o risarcimento se, nel medesimo fabbricato, altri locatari esercitino attività affini o anche uguali a quella dal medesimo esercitata, né potrà muovere obiezioni contro qualsiasi affittanza.

**Art.15) SPESE CONTRATTUALI.** La registrazione del contratto sarà effettuata dal locatore, anche in via telematica, L'imposta di registro del contratto cederà a carico delle parti, in pari misura. Le spese di bollo per il presente atto e per quietanze,



fatture ecc. cedono al conduttore che dovrà rimborsare anche le tasse postali per le comunicazioni del locatore, inerenti la locazione.

**Art.16) SOMMINISTRAZIONI.** Il conduttore dovrà stipulare diretto contratto con gli enti erogatori di utenze domestiche, pena la risoluzione. Cedono al conduttore i costi per fornitura di energia elettrica e idrica e le spese per posa di nuovi contatori. Se la somministrazione idrica avviene in sottolettura, il conduttore dovrà provvedere a corrispondere i consumi dovuti e risultanti da lettura eseguita dalla ditta incaricata, con un minimo prefissato, oltre al pagamento delle spese di lettura, oneri amministrativi ed Iva come per legge. In caso di eccedenze, queste saranno computate al costo stabilito dall'ente erogatore.

**Art.17) REGOLAMENTO.** Il conduttore osserverà e farà osservare ai suoi dipendenti, il regolamento dello stabile e le regole di civile convivenza e buon vicinato. La violazione comporta, nei casi più gravi, la risoluzione contrattuale.

**Art.18) PREVENZIONE. NORME DI COMPORTAMENTO.** Il conduttore non potrà tenere nei locali locati, materie infiammabili superiori a quelle consentite dalle vigenti norme; dovrà mantenere i locali locati sempre puliti e netti da qualsiasi cosa o rifiuto in genere, specialmente se maleodoranti nocivi, sotto sua responsabilità per i danni anche nei confronti di terzi. Il conduttore dovrà mantenere l'immobile locato fornito di ogni impianto, in particolare quelli di estinzione e sicurezza assicurandone la costante e perfetta efficienza, e dovrà impedire che dal locale provengano esalazioni, scuotimenti, vibrazioni, rumori, propagazioni, o altre molestie che possano arrecare danno o semplicemente disturbo alla quiete, al riposo od all'attività di terzi. Il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione ed allo spurgo delle condutture e dei pozzetti; dovrà assicurare a sua cura e spese, contro il rischio dell'incendio del locale gli impianti e gli attrezzi presenti nei locali locati, fornendo copia della polizza al locatore. L'inosservanza di tale ultimo obbligo comporta la risoluzione del contratto.

**Art.19) Modifiche.** Il presente contratto potrà essere modificato solo per iscritto e, per quanto non previsto, è regolato dalla Legge. Il conduttore consente che i suoi dati personali siano comunicati a terzi per adempimenti di legge.



**Art.20) PENALE.** Qualora alla scadenza, il conduttore non rilasci l'immobile in favore del locatore, sarà tenuto a corrispondere per ogni giorno di detenzione dell'immobile, successivo alla scadenza del contratto, la somma di € 500,00 a titolo di penale. Tale somma sarà dovuta in ogni caso di ritardo nel rilascio, ed in aggiunta all'indennizzo di occupazione mensile ed agli oneri accessori. Il conduttore riconosce equa la penale rinunciando all'azione di riduzione.

**Art. 21. Riservatezza.** Il locatore è autorizzato a comunicare a terzi, per adempimenti di legge o contrattuali, i dati personali del conduttore.

**Art. 22) Domicilio e comunicazioni.** Il conduttore elegge domicilio presso la sede legale, ivi potranno esser indirizzate le comunicazioni o le notifiche di atti giudiziari od esecutivi. Il conduttore, ferme le norme del c.p.c. per la notifica di atti giudiziari, potrà inviare le comunicazioni scritte presso gli uffici della Ice Snei siti in Napoli alla via Cervantes 55.27.

Napoli, 1° luglio 2010

ICE SNEI s.p.a.

Il presidente del C. di A.

ICE SNEI s.p.a.  
Via Cervantes 55.27  
Napoli



2C S.p.a.

l'amministratore unico



**Approvazione specifica.** Il presente contratto è stato frutto di trattativa personale.

Comunque ai sensi degli artt.1341 e segg. cc., il conduttore specificamente approva la clausola concernente l'obbligo di manutenzione e riattazione dell'immobile locato; l'esonero dalla riduzione del canone in caso di riparazioni protrattesi oltre i termini di cui all'art. 1584 c.c.; la clausola concernente gli interessi moratori ultralegali in caso di ritardo nel pagamento; l'esonero di responsabilità del locatore per molestie provenienti da terzi, per mancata concessione delle autorizzazioni o licenze per l'esercizio dell'attività per il quale ha preso in locazione l'immobile; la penale contrattuale; le clausole risolutive espresse previste in caso di mancato pagamento degli oneri accessori, abusi, manutenzione, utenze, sublocazione e comodato, regolamento, incendio.

Il conduttore

