

locazione fasano am

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

EMMEZETA FASANO SRL con sede in Vergiate (VA), Via Sempione 63, capitale sociale L. 3.000.000.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Varese/codice fiscale 01261350746, partita I.V.A 02599610124, qui rappresentata dalla sig.ra [REDACTED], munita dei necessari poteri (di seguito denominata "Locatrice"), *da una parte*

- " ALVI SPA, con sede legale in Nocera Superiore alla via Petrarco Pucciani, capitale sociale di lire 8.000.000.000, iscritta presso il registro delle imprese di Salerno al numero 177/93 Codice Fiscale e Partita IVA 01752190650, in persona dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in ordine a quanto segue (di seguito denominata "Conduttrice"), *dall'altra parte*

### PREMESSO

a) che la Locatrice è, a sua volta, conduttrice, in forza di contratto di locazione finanziaria stipulato con Intesa Leasing spa (già Leasindustria Leasing Industriale Italiano spa) in data 20.05.1997 del Centro Commerciale denominato "Emmezeta" sito in Fasano (BR) S.S. 16 KM. 859;

b) che la Conduttrice è a perfetta conoscenza del contenuto del predetto contratto di locazione finanziaria;

c) che la Conduttrice è intenzionata a prendere in locazione una porzione immobiliare, meglio infra specificata, di detto Centro Commerciale, per potervi esercitare la propria attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari secondo la formula dell'ipermercato;

d) che la Locatrice alla medesime condizioni si è dichiarata disposta a concedere in locazione detta porzione immobiliare alla Condittrice per la predetta destinazione d'uso.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### 1) PREMESSE

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

### 2) OGGETTO DEL CONTRATTO

La Locatrice concede in sublocazione alla Condittrice, che a tale titolo accetta, una porzione di immobile del Centro Commerciale "Emmezeta" sito in Fasano (BR), Strada Statale 16, km. 859, costituita da un locale destinato alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con relativi spazi per le lavorazioni, magazzini e servizi per un totale di mq. 7.890 circa, nonché da un area esterna da adibire allo scarico/carico merci di mq. 1.445 circa, la cui consistenza meglio risulta evidenziata in rosso nella planimetria che, controfirmata dalle parti, viene allegata sub A) al presente contratto.

La Locatrice concede, altresì, alla Condittrice l'uso non esclusivo delle parti comuni (parcheggio, ecc.) del Centro Commerciale suddetto, così come meglio identificate con contorno in verde nella medesima planimetria allegata sub B) al presente contratto.

La porzione immobiliare locata a corpo e non a misura, dotata degli impianti di cui all'inventario che, sottoscritto dalle parti, viene qui allegato sub C), viene consegnata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, come risulta da separato verbale di consegna.

### 3) DESTINAZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE

La porzione immobiliare oggetto della presente locazione è destinata all'esercizio dell'attività del commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari.

La Locatrice garantisce la piena legittimità, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, di tale destinazione d'uso.

La Condittrice dichiara che nella porzione immobiliare sarà svolta attività commerciale di vendita al dettaglio che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### **4) DECORRENZA E DURATA DEL CONTRATTO**

La locazione avrà durata di anni 20 (venti) a decorrere dal 1° dicembre 2001 e scadrà il 30 novembre 2021.

Essa si intenderà, dopo tale data, tacitamente rinnovata alle medesime condizioni per ulteriori 9 (nove) anni, salvo disdetta che venisse data da parte della Condittrice a mezzo lettera raccomandata A.R. inviata alla Locatrice almeno dodici mesi prima del 30/11/2021 e, pertanto, entro il 30/11/2020, dichiarando fin d'ora, per parte sua, la Locatrice di rinunciare, ora per allora, al diritto di dare disdetta per la prima scadenza contrattuale (e cioè per il 30/11/2021).

Ulteriori rinnovi saranno poi a termini di legge.

#### **5) CORRISPETTIVO**

5.1) Il canone di locazione annuo per la porzione immobiliare oggetto del presente contratto viene stabilito dalle parti nella misura del 1,8 % (uno virgola otto percento) dell'ammontare del fatturato annuo, al netto IVA, registrato dal relativo esercizio commerciale con un canone minimo garantito, determinato per il primo anno in L. 400.000.000= (lire quattro cento milioni).

A decorrere dal secondo anno di locazione e per le annualità successive, rinnovi compresi, il canone minimo garantito, come sopra determinato, verrà aggiornato, senza necessità di richiesta scritta da parte della locatrice, in misura pari al 75%

delle variazioni intervenute nell'anno precedente dell'indice ISTAT dei prezzi nazionali al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

5.2) Il canone annuo minimo garantito verrà corrisposto in rate semestrali anticipate di uguale importo, scadenti l'1/1 - 1/7 - di ogni annualità locatizia - salvo conguaglio ISTAT - da corrispondersi, salvo pro-quota iniziale e finale, a mezzo bonifico bancario entro i primi 5 giorni di ogni ~~trimestre~~ *semestre*.

5.3) Il pagamento del canone di locazione, come sopra previsto, nonché delle spese ed oneri di cui al successivo art. 14, non potrà essere sospeso o ritardato per alcun motivo da parte della Condittrice. In caso di mancato o ritardato pagamento, decorsi 20 giorni dalla costituzione in mora della Condittrice senza che quest'ultima abbia provveduto al pagamento, il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

5.4) Entro tre mesi dalla fine di ogni anno solare verranno effettuati gli eventuali conguagli annuali tra il canone minimo garantito e l'importo risultante dalla percentuale stabilita al precedente art. 5.1 ed il relativo eventuale importo dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro fine mese dalla data della fattura di conguaglio.

5.5) Ai fini del calcolo dell'eventuale conguaglio di cui all'art. 5.4 che precede, la Condittrice si obbliga presentare alla Locatrice, entro il 28 febbraio di ogni anno, una dichiarazione riepilogativa annuale contenente l'indicazione dell'ammontare del fatturato realizzato nel corso dell'anno solare precedente dall'esercizio commerciale da essa Condittrice gestito nella porzione immobiliare locata, impegnandosi, altresì, a consentire alla Locatrice la verifica della relativa documentazione contabile e fiscale.

## 6) ASSICURAZIONI

La Locatrice si obbliga ad assicurare, con un massimale minimo adeguato la porzione immobiliare locata contro i rischi dell'incendio e R.C.; analogamente provvederà la Conduttrice per il rischio locativo e per quanto di sua proprietà immesso nei locali in mobili, impianti e merci, in maniera tale da tenere la Locatrice indenne per tutti i rischi anche verso i terzi.

Scale

#### **7) MANUTENZIONI**

Tutte le spese di gestione e conduzione ordinaria degli impianti, la manutenzione ordinaria della porzione immobiliare locata e degli impianti in essa esistenti, sono ad esclusivo carico della Conduttrice, con particolare riguardo ai consumi di acqua, gas, luce, energia e forza motrice, combustibili, trasporto rifiuti, pulizia, spurghi e piccole riparazioni di cui agli artt. 1576, 1609 e 1610 c.c.

Restano in ogni caso a carico della Locatrice tutte le spese di manutenzione straordinaria, sia degli impianti che dell'intera porzione immobiliare, con l'ulteriore intesa che, in difetto di intervento della Locatrice, viene attribuita fin d'ora la facoltà per la Conduttrice di surrogarsi, con addebito alla Locatrice di tutti i relativi oneri, dietro presentazione di rendiconto e fattura.

#### **8) INNOVAZIONI E MIGLIORIE**

La Conduttrice potrà eseguire nella porzione immobiliare locata, con la preventiva autorizzazione scritta della Locatrice, tutti i lavori murari e conseguenziali che si rendessero necessari nel corso della locazione per lo svolgimento della sua attività commerciale, purché non vengano lese le strutture portanti dello stabile e previo ottenimento dei necessari permessi edilizi. Quanto sopra senza dover corrispondere compensi integrativi oltre al canone annuo come sopra convenuto e senza l'obbligo di ripristino, a condizione peraltro che, al termine della locazione, restino acquisite gratuitamente alla Locatrice tutte le eventuali addizioni e le

migliorie apportate, nonché gli impianti fissi installati dalla Conduttrice, nello stato di fatto e grado di manutenzione in cui essi si troveranno in quel momento quale fin d'ora e per allora accettato dalla Locatrice, rimossa ogni e qualsivoglia eccezione al riguardo.

#### **9) CUSTODIA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE**

La Conduttrice è costituita custode della porzione immobiliare locata. Essa è direttamente responsabile verso la Locatrice e i terzi dei danni, nessuno escluso, causati per sua colpa e per ogni altro abuso o trascuratezza nel godimento della cosa locata.

#### **10) ESONERO DA RESPONSABILITA' DELLA LOCATRICE**

La Conduttrice dichiara di esonerare e tenere indenne la Locatrice da qualsiasi e ogni responsabilità patrimoniale e non patrimoniale, conseguente e comunque connessa all'attività svolta, per qualsiasi danno che potesse provenire da fatto di terzi e segnatamente per furti e per danni derivanti da scarsità o mancanza d'acqua o di energia elettrica. Anche qualora il locale locato non dovesse risultare suscettibile di chiusura all'esterno, mediante porte e/o serrande, in modo autonomo e separato, resta espressamente inteso che nessuna responsabilità potrà far carico alla locatrice (per furti, incendi od altro) in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di proprietà della Conduttrice immessi nel predetto locale ed in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che la Conduttrice dovesse risentire in conseguenza della predetta situazione.

#### **11) INSEGNE - BOX CARRELLI**

E' concessa alla Conduttrice la facoltà di apporre e mantenere n.2 insegne luminose, delle dimensioni di mt. 11 x 2,75, caratterizzante la propria attività commerciale sul fronte esterno del Centro Commerciale, ben visibile dalla

pubblica via, il tutto previo ottenimento dei relativi permessi amministrativi.

Al termine della locazione tali insegne dovranno essere rimosse a cura e spese della Conduttrice con ripristino dei luoghi.

E' concessa, altresì, alla Conduttrice la facoltà di installare e mantenere box per la raccolta dei carrelli nell'area adibita a parcheggio del Centro Commerciale, come già concordato con la Locatrice.

#### **12) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78, è fatto divieto alla Conduttrice di sublocare, concedere in comodato, in tutto o in parte, la porzione immobiliare locata o di cedere il presente contratto anche gratuitamente a terzi senza il preventivo assenso scritto della Locatrice.

#### **13) REGOLAMENTO CONDOMINALE**

La Conduttrice s'impegna a rispettare e ad osservare il regolamento interno di condominio, qui allegato (sub C), obbligandosi, altresì, a corrispondere la sua quota parte delle spese condominiali.

#### **14) RICONSEGNA DEI LOCALI**

Al termine della locazione la Conduttrice dovrà riconsegnare la porzione immobiliare libera da persone e cose, che ne possano limitare la piena disponibilità da parte della Locatrice, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento dipendente da un corretto uso.

#### **15) DISTRUZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE**

Il presente contratto sarà risolto di fatto in caso di distruzione del Centro Commerciale, a qualunque causa riconducibile, che comporti l'indisponibilità della porzione immobiliare oggetto del presente contratto per un periodo superiore a due anni e ferma restando la sospensione del pagamento del canone per il

periodo d'indisponibilità della suddetta porzione immobiliare.

#### **16) ELEZIONE A DOMICILIO**

Ad ogni effetto contrattuale - ivi compresa l'eventuale notifica d'atti giudiziari - le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

A tali indirizzi dovranno essere inviate comunicazioni, pagamenti, ricevute, notifiche di atti giudiziari, salva la facoltà di ciascuna delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dandone notizia all'altra parte mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata a.r.

#### **17) RINVIO**

Per quanto qui non disposto ed in quanto compatibili troveranno applicazione le norme di legge in materia di locazioni commerciali.

#### **18) SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione, compresi i bolli contrattuali, del presente atto sono a carico della Conduttrice e della Locatrice in parti uguali.

La registrazione seguirà con l'assolvimento dell'imposta di registro in misura fissa trattandosi di contratto con corrispettivi soggetti ad IVA. Alle relative formalità provvederà la Locatrice.

Le parti acconsentono a che il presente contratto rimanga depositato negli originali del Notaio che ne autenticcherà le firme.

#### **19) APPROVAZIONE**

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto di locazione rappresenta l'integrale recepimento degli accordi raggiunti tra le parti stesse riguardo al suo oggetto ed è stato predisposto in pieno contraddittorio, talché le parti contraenti riconoscono espressamente e per quanto occorre possa che non trova applicazione, per le clausole in essa contenute, il disposto della art. 1341 c.c.

Ad ogni buon conto le parti stesse dichiarano, sempre per quanto occorrerà possa,  
di avere riletto attentamente tutte le pattuizioni della presente scrittura e di  
approvarle nuovamente.

Letto, confermato e sottoscritto

....., li .....

**EMMEZETA FASANO SRL**

**ALVI SPA**