

contratto di locazione
ad uso diverso da quello abitativo
tra

I Sig.ri: [REDACTED] (CF.: [REDACTED]), nato il [REDACTED] ad
Avellino e residente in Mercogliano (AV), alla via [REDACTED]
[REDACTED] (CF.: [REDACTED]), nata il [REDACTED] in Avellino ed ivi
residente, alla [REDACTED] in seguito, per brevità, denominati locatori,
e
la soc. [REDACTED] (p.iva: [REDACTED]), con sede legale in Avellino, alla via
[REDACTED], in persona del suo A.U. e legale rapp.te pro-
tempore, Sig. [REDACTED] (CF.: [REDACTED]), nato a Santa
Paolina (AV) il [REDACTED] e residente in Avellino, alla via [REDACTED], in seguito
denominato conduttore;

premessso

>che il compianto [REDACTED], fu [REDACTED], nato ad Avellino il [REDACTED] e
deceduto a Parigi (Francia) il 28.12.1978, con atto per Notar Domenico Sarno,
fu [REDACTED] del 28.9.1973 (rep. n.°66316 e racc.n.°12166), divenne proprietario
di alcuni vani, con vari accessori, fra cui l'ex cortile coperto, l'ex cortile
scoperto, vecchia cantina etc.; detti vani avevano accesso dall'ex portone
condominiale, (che conduceva ai piani soprastanti), siti in Avellino via C.
[REDACTED], identificati al NCEU nella maggiore consistenza della
partita n.°4259, f.lo n.° 21, particelle n.° 666/6 e n.°666/7;

>che la sig.ra [REDACTED] Giuseppa, vedova [REDACTED], divenne titolare
di diritti pari ad un 1/3 dei vani con vari accessori già sopra descritti in virtù
della successione al compianto coniuge apertasi il 28.12.1978, (denuncia di
successione n.°32, volume n.°641 del 13.10.1995 da Integrarsi);

>che la sig.ra [REDACTED] Giuseppa divenne proprietaria, con atto per Notar
Angelo Giannitti del 11.11.1966 (rep.n.°26660 e racc.n.°4433), registrato
l'1.12.1966 al n.°2954, di due vani terranei, siti in Avellino, alla via C.
[REDACTED], riportati in NCEU, alla partita n.° 2029, f.lo n.°21/c, p.lla
n.°666, sub 2, cat. A/4, classe 8^a, confinanti con detta via [REDACTED], con
proprietà eredi [REDACTED], beni eredi [REDACTED] da due lati, salvo altri;

83100 AVELLINO
Partita IVA
COD. DEST.

>che, con licenza per la ristrutturazione di un fabbricato in Avellino, alla via C. [redacted], numeri [redacted], prot n.°4902/625 del 19.5.1975, il sindaco [redacted] autorizzava i coniugi [redacted] e [redacted], entrambi residenti in Avellino, alla via [redacted], a ristrutturare il suddetto fabbricato secondo il progetto redatto dall'ing. [redacted];

>che, in seguito alla ristrutturazione, gli originali vani, acquistati con i titoli innanzi riportati, sono stati trasformati in quelli che oggi sono gli immobili oggetto della presente locazione;

>che la sig.ra [redacted] divenne proprietaria, con atto per Notar Vincenzo Giordano del 24.10.1995 (rep.n.°55853 e racc. n.°18655), registrato il 13.11.1995 al n.°2707, di un vano terraneo di circa mq 31.00, sito in Avellino, alla [redacted] n. [redacted], riportato in NCEU, alla partita n.°514, f.lo n.°38, p.lla n.°212, sub 11; cat.C/1, classe 7^a, confinante con beni [redacted], con beni [redacted], con beni ex eredi [redacted], con spiazzo comune di collegamento a via [redacted];

>che con contratto del 26.3.2012 Reg. 29.3.2012 n. 1611 serie III la sig. [redacted] [redacted] aveva concesso in locazione, per uso commerciale, al nipote sig. [redacted], nella qualità indicata i locali commerciali siti in Avellino alla via [redacted] e via Trinità [redacted] come meglio descritti nel contratto di locazione;

>che, in data 27.2.2022, la sig.ra [redacted] è deceduta, nominando quali eredi testamentari dei suddetti immobili i costituiti, attuali locatori e sono tutt'ora in corso le pratiche successorie;

>che in data 29.3.2023 il sig. [redacted], fu [redacted], aveva depositato presso AL.AM. istanza di mediazione prot. n. 1812/MED del 31.3.2023 nei confronti di [redacted];

>che con verbale di conciliazione del 22.5.2023 prot. n. 2952/MED n. proc. 239/2023/001 da intendersi qui integralmente riportato, le parti costituite hanno transatto l'insorta lite e risolto anticipatamente il contratto di locazione in corso, con l'intesa di stipulare un nuovo contratto di locazione, con condizioni diverse da sottoscrivere entro il 15.6.2023; in caso contrario il rilascio definitivo degli immobili è stato fissato nel 30.6.2023;

>che il sig. [redacted], nella qualità di conduttore, ha fatto richiesta ai signori [redacted] (fratelli germani), nella qualità di eredi, in virtù dei citati titoli, di stipulare un contratto di locazione per gli

s.r.l.
Via 83100 AVELLINO
Partita IVA [redacted]
COD. DEST. [redacted]

immobili di seguito descritti, e precisamente immobili facenti parte del " Condominio ~~XXXXXX~~ ", sito in Avellino al civico ~~XX~~ di via ~~XXXXXX~~ (cucina) P. T., civici ~~XXXXXX~~ di via ~~XXXXXX~~ P.T. (sale) e S1 (bagni e spogliatoi); immobili in Catasto in ditta parzialmente discordante, al piano terra di mq 240.00 circa, adibiti a sala, cucina, zona lavaggio e ufficio e al piano interrato di 40 mq circa, adibiti a n° 4 bagni e spogliatoi, collegati mediante scala interna, il tutto come da planimetria, sottoscritta dalle parti che, in copia si allega sotto la lettera "A", nella quale sono evidenziati in blu tutti gli immobili oggetto della presente locazione; la destinazione urbanistica di detti immobili è di tipo commerciale, ad uso ristorazione con annessa cucina e i locatori sono disposti a locarli per tale uso al conduttore, che già ne detiene il materiale possesso;

>che gli immobili oggetto della presente locazione sono in buono stato manutentivo come da verbale e documentazione fotografica che sarà redatta alla firma del presente contratto;

tutto ciò premesso

si conviene e stipula

quanto segue:

1.PREMESSE le premesse e gli allegati formano, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale del presente contratto;

2.LOCAZIONE i locatori concedono in locazione al conduttore, che accetta, gli immobili sopra descritti, in catasto f.lo 38 p.la n. 212 sub 2 sub 11 sub 12, rendite catastali rispettive: € 108,42 - € 427,47 - € 276,72 e successive integrazioni, aggiornamenti e rettifiche. Attestato di prestazione energetica n. AENGN-139883-15/06/2023 13.07.2022.612 scad. 15.06.2033; immobili da utilizzarsi ad uso esclusivo di ristorazione con annessa cucina, bagni e spogliatoi;

3.OBBLIGHI DEL CONDUTTORE il conduttore si impegna a rispettare la destinazione d'uso contrattuale così come descritta nelle premesse del presente contratto e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile secondo l'uso cui esso è destinato, con la diligenza del buon padre di famiglia;

4.DIVIETI per patto espresso, i locatori non autorizzano nessuna variazione di destinazione o uso degli immobili locati;

5.MIGLIORIE tutti gli eventuali miglioramenti, riparazioni o interventi effettuati durante la locazione, non comunicati, né autorizzati dai locatori non verranno

Via ~~XXXXXX~~ 3400-AVELLINO-71014
Partita IVA ~~XXXXXX~~
COD. DEST ~~XXXXXX~~

riconosciuti e rimarranno, per patto espresso, ad esclusivo beneficio dei locatori, senza che il conduttore possa pretendere alcun rimborso o indennizzo;

6.DURATA la locazione avrà la durata di anni sei, decorrenti dall'1.6.2023 con scadenza al 31.5.2029, rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte con lettera raccomandata a/r almeno 12 mesi prima della scadenza.

I locatori alla prima scadenza, possono esercitare la facoltà di diniego al rinnovo del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29 Legge 392/1987 dandone comunicazione al conduttore almeno 12 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata a/r;

7.RECESSO senza che i locatori abbiano nulla a pretendere per alcun motivo dal conduttore, quest'ultimo potrà recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso scritto di almeno 6 mesi, inviando raccomandata a/r da spedire e/o consegnare a mano con rilascio di ricevuta. È consentito, ora per allora, l'eventuale subentro, agli stessi patti e condizioni, nel presente contratto di locazione di altra società, diversa dalla ~~XXXXXXXXXX~~ srl che, seppure con diversa denominazione, faccia sempre capo al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ o ad altro componente della sua famiglia entro il primo grado di parentela:

8. **CANONE** Il canone di locazione annuo viene pattuito in € 32.400,00 (dico trentaduemilaquattrocento/00) da pagarsi in 12 rate mensili di € 2.700,00 ciascuna, entro il giorno 28 di ogni mese mediante bonifici bancari da effettuarsi sui c/c dei locatori, con gli importi che seguono: € 1.500,00 in favore del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ sul codice iban: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ed € 1.200,00 in favore della sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ sul codice iban: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Per espressa pattuizione il canone non sarà aggiornato nei primi 3 anni della locazione. Il primo aggiornamento sarà effettuato a decorrere dal quarto anno di locazione nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT prezzi al consumo famiglie operai impiegati o altro indice equipollente;

9.RISOLUZIONE DEL CONTRATTO il solo fatto del mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 30 gg della scadenza pattuita costituisce in mora il conduttore e così come la sub locazione produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il

AVELLINO s.r.l.
 via **Caracciolo**
 83100 **AVELLINO**
 Parità IVA **00000000800**
 COD. DESTINATARIO **000000000000**

consequente risarcimento del danno, oltre alla corresponsione di quanto dovuto al favore del locatore, ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

10. INTEGRAZIONE DEL CANONE qualora nel corso della durata del contratto siano effettuate sugli immobili opere atte a preservare e/o conservare l'efficienza strutturale dello stesso in relazione all'uso di ristorazione, o nel caso in cui siano eseguite opere di straordinaria manutenzione di cui all'art 23 Legge 27.7.78 n. 392, il canone come sopra pattuito, verrà integrato dal mese successivo alla data della richiesta, con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato per l'esecuzione dei lavori effettuati;

11. POSSESSO il conduttore già detiene il materiale possesso degli immobili locati;

12. GARANZIE i locatori garantiscono al conduttore il pacifico, esclusivo ed indisturbato godimento degli immobili durante tutto il periodo della locazione da ogni azione o pretesa degli altri eredi o da terzi in genere;

13. REGOLARITA' i locatori dichiarano che l'immobile locato è stato edificato nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica;

14. STATO MANUTENTIVO i locatori dichiarano, inoltre, che nella formazione del prezzo di locazione si è tenuto conto anche dello stato manutentivo dell'immobile;

15. ONERI le parti convengono che sono a carico del conduttore gli oneri accessori relativi all'immobile locato, nonché la manutenzione ordinaria dell'immobile secondo quanto previsto all'art.9 L.392/78 e dall'art.1609 c.c.;

16. UTENZE il conduttore ha già stipulato direttamente con le società somministratrici i relativi contratti di energia elettrica, gas-metano, acqua, linee telefoniche etc., con esonero dei locatori da ogni incombenza e responsabilità;

17. CONSUMI rimane a carico esclusivo del conduttore ogni onere economico, periodico o *una tantum* di consumo e manutenzione ordinaria degli impianti sopra descritti e dei rapporti con le società somministratrici, nonché la quota di spettanza di ogni spesa comune dell'intero stabile, come da tabelle millesimali e regolamento condominiale;

18. RESPONSABILITA' il conduttore solleva i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti cagionati dal compimento di fatti dolosi o colposi subiti dal conduttore, dai locatori stessi o da terzi, per effetto dell'uso dell'immobile, o da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti;

s.r.l.
Via 83100 AVELLINO
Partita IVA
COD. DES

19.ACCESSI il conduttore dovrà, in ogni caso, consentire l'accesso dei locatori nell'immobile per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a carico del conduttore, come previsti nel presente contratto;

20.MANUTENZIONI per tutta la durata della locazione, il conduttore provvederà, a proprie cura e spese, a tutte le manutenzioni ordinarie dell'immobile, in tutte le sue parti ed adempirà ad ogni obbligo derivante da leggi e regolamenti applicabili, tenuto conto della specifica destinazione dell'immobile, mentre quelle straordinarie restano, come per legge, a carico dei locatori;

21.INADEMPIMENTI se il conduttore o i locatori dovessero rifiutare di eseguire le manutenzioni poste a loro carico o ne ritardino l'esecuzione senza giusto motivo, l'altra parte avrà la facoltà, previo preavviso scritto di 20 giorni, di farle eseguire direttamente e le spese dovranno essere immediatamente rimborsate dalla parte inadempiente su semplice richiesta dell'altra parte;

22.ECCEZIONI il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e comunque l'inadempienza, da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione;

23.REGOLAMENTO CONDOMINIALE il conduttore si impegna a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;

24.FALLIMENTO il presente contratto sarà automaticamente risolto in caso di fallimento del conduttore;

25.CESSIONE DEL CONTRATTO i locatori potranno cedere il presente contratto solo in caso di alienazione a terzi dell'intero immobile locato, stabilendo che la locazione sarà regolata dalle stesse condizioni pattuite nel presente contratto;

26.RICONSEGNA al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato manutentivo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal normale uso conforme alla destinazione convenuta contrattualmente;

27.ONERI DI REGISTRAZIONE per volontà del solo locatore sig. ~~XXXXXXXXXX~~ le spese di bollo e di registrazione del presente contratto restano interamente a suo carico; il contratto sarà registrato con modalità telematica a cura del predetto locatore;

s.r.l.
Via C. AVELLINO
83100 AVELLINO
Partita IVA: ~~XXXXXXXXXX~~
COD. DEST. ~~XXXXXXXXXX~~

28.DEPOSITO CAUZIONALE il conduttore non versa nessun deposito cauzionale; si pattuisce espressamente che a garanzia del pagamento del canone di locazione i locatori hanno privilegio sui beni che servono in modo stabile l'immobile locato, di tali beni sarà redatto inventario con lo stato d'uso e documentazione fotografica;

29.PRELAZIONE in caso di vendita dell'immobile o parte di esso e/o diritti non scatterà la prelazione a favore del conduttore;

30.FIDEIUSSIONE le parti pattuiscono espressamente il diritto di subentro del conduttore in capo ad altra società, per compagine sociale diversa da quella indicata al punto sub.7), solo previo rilascio di fideiussione bancaria a prima richiesta con validità per tutta la durata del presente contratto e suo rinnovo del valore annuo di € 24.000,00 a tutela del canone; tale fideiussione deve essere tenuta in vita a cura e spese del conduttore per 15 giorni oltre tutta la durata del contratto; la fideiussione sarà liberata 15 giorni dopo il termine della locazione e dopo aver constatata e verbalizzata la restituzione alla proprietà nello stesso stato in cui fu ricevuta dal conduttore; la somma garantita potrà essere utilizzata dai locatori per il ripristino delle originarie condizioni od a fronte di altre ragioni nascenti dal presente contratto;

31.COMUNICAZIONE qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto, dovrà essere effettuata per iscritto tramite lettera raccomandata a/r; essa si intenderà efficacemente e validamente eseguita se ricevuta, sempre che sia indirizzata come segue: ai locatori, rispettivamente in [redacted] di Mercogliano (AV), per il sig. [redacted] e in [redacted] di Avellino per la sig.ra [redacted] ed al conduttore, in Avellino, alla via [redacted];

32.ASSICURAZIONE Il conduttore ha già stipulato e si impegna a rinnovarla annualmente, una polizza assicurativa con la soc. Allianz Assicurazioni, agenzia di Avellino, per tutta la durata del presente contratto e sue eventuali rinnovazioni, contro i rischi dell'incendio, scoppio, atti vandalici, della R.C.T. e ricorso ai vicini.

33.TOLLERANZA l'eventuale mera tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra, posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto, non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti;

JB
s.r.l.
Via [redacted]
83100 AVELLINO
Partita IVA: [redacted]
COD. DEST: [redacted]

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE®

esse, relativo all'
nta o modifica

**presente contratto
validità delle altre**

presente contratto
validità delle altre

Contratti vengono allineati

171-
 s.r.l.
 83100 AVELLINO
 Partita IVA: 0200000839
 COD. FISC. 0200000839

Lgs. 30/06/2003 n°
...mente che i dati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARE®
locatori

[Handwritten signature]
[Redacted] s.r.l.
Via C. [Redacted]
83100 AVELLINO
Partita IVA: [Redacted] 46

ASTE
GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ed unica

ASTE GIUDIZIARIE®

Le parti dichiarano espressamente di aver ampiamente discusso ogni articolo che precede ed approvano specificamente, anche ai sensi de degli articoli 1341 e 1342 cc, gli articoli sub. 1.PREMESSE, 2.LOCAZIONE, 3.OBBLIGHI DEL CONDUTTORE, 4.DIVIETI, 5.MIGLIORIE, 6.DURATA, 7.RECESSO, 8.CANONE, 9.RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, 10.INTEGRAZIONE DEL CANONE, 11.POSSESSO, 12.GARANZIE, 13.REGOLARITA', 14.STATO MANUTENTIVO, 15.ONERI, 16.UTENZE, 17.CONSUMI, 18.RESPONSABILITA', 19.ACCESSI, 20.MANUTENZIONI, 21.INADEMPIMENTI, 22.ECCEZIONI, 23.REGOLAMENTO CONDOMINIALE, 24.FALLIMENTO, 25.CESSIONE DEL CONTRATTO, 26.RICONSEGNA, 27.ONERI DI REGISTRAZIONE, 28.DEPOSITO CAUZIONALE, 29.PRELAZIONE, 30.FIDEIUSSIONE, 31.COMUNICAZIONE, 32.ASSICURAZIONE, 33.TOLLERANZA, 34.VALIDITA' DEL CONTRATTO, 35.MODIFICA, 36.VINCOLI, 37.NULLITA' PARZIALE, 39.ALLEGATI, 40. APE, 41.PRIVACY del presente contratto.

I locatori

Il conduttore

[Signature]
ME... s.r.l.
Via ...
83100 AVELLINO
Partita IVA: ...
COD. DEST. ...