

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

lo **I.A.C.P.- Istituto Autonomo per la Case Popolari – della Provincia di Trapani**, c.f. e P.I. 00081330813, in persona del Dott. Pietro Savona, nato a Trapani l'08-03-1958, nella qualità di Dirigente dell'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Trapani – in proseguo più brevemente come “ Istituto”, in rappresentanza dell'Istituto stesso, presso la cui sede in Trapani, Piazzale Falcone Borsellino n. 15, per la qualifica è domiciliato, il quale interviene in esecuzione della **Delibera n.                    del** che si allega al presente atto in copia autentica sotto la lettera “A” ;

**- locatore -**

La società "**GRIGOLI DISTRIBUZIONE S.R.L.**", società a socio unico ed in confisca, con sede in Castelvetro, Via Partanna Km 2 snc, presso la quale domicilia per la carica, iscritta al Registro delle Imprese di Trapani, numero e codice fiscale 01169990817, R.E.A. n. 74258, capitale sociale di euro 14.000.000,00 (quattordici milioni) in persona del Dott. **ALESSANDRO SCIMECA**, nato a Palermo il 2 agosto 1965, il quale interviene al presente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, in forza di statuto e giusta provvedimento di destinazione di cui *infra*

**- conduttore -**

- il Sig. **MATTEO SOTTILE**, nato a Custonaci (TP) il 3 settembre 1967, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società “**ESSSE EMME S.r.l**”, con sede in Trapani, Via G.B. Fardella n. 317, presso la quale è domiciliato per la carica, iscritta presso il Registro

delle Imprese di Trapani, numero e c. f. 02287120816, R.E.A. n. 159224, capitale sociale € 100.000,00 (euro centomila/00), al presente atto legittimato in forza di Statuto

**- coobbligato -**

**premessso**

- che lo I.A.C.P. è pieno ed esclusivo proprietario di un immobile terrano, con annesso scantinato, ubicato in Trapani nel Viale Puglia (angolo Viale Marche), lotto n. 43, esteso complessivamente mq. 2.700 circa, censito al N.C.E.U di Trapani al foglio 10, part.lla 501, e ai seguenti sub:

- sub. 21, cat. C/1, classe 3, piano terra, cons. mq. 1.056. R.C. € 20.615,31;

- sub 92 - cat. C/ 2 classe 8, piano S 1, cons. mq. 536 R.C. € 2.159,20;

- sub 93 - cat. C/ 6, classe 5, piano S 1, cons. mq.1.144 R.C. € 4.253,95;

- che l'Erario dello Stato è proprietario e titolare, per acquisto a titolo originario, dei beni immobili e complessi aziendali oggetto di confisca in danno di Grigoli Giuseppe, nato a Castelvetro (TP) il 4 settembre 1949, pervenuti in forza di sentenza n. 316/08 Tribunale di Marsala in data 31 gennaio 2011, confermata dalla Corte di Appello di Palermo e divenuta definitiva con decisione della Suprema Corte di Cassazione del 17.10.2013;

- che in conseguenza di detta confisca l'Erario è, tra l'altro, divenuto socio unico della Grigoli Distribuzione s.r.l., meglio sopra descritta, e proprietario di tutte le attività d'impresa comunque facenti capo al predetto Grigoli Giuseppe;

- che a norma del D. L.vo 6.9.2011 n. 159 e s.m.i. l'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata (di seguito ANBSC) ha la legale rappresentanza dell'Erario e delibera sulla destinazione e gestione dei beni medesimi nei limiti di legge;

- che con decreto immediatamente esecutivo prot. 27721 del 15.09.2014 (come tale

soggetto a ratifica e conferma da parte del competente e costituendo Consiglio Direttivo) il Direttore della ANBSC ha disposto il mantenimento al patrimonio dello Stato e la destinazione all'affitto a titolo oneroso di rami d'azienda aventi ad oggetto gestione di supermercati, autorizzando la conduttrice stessa a gestirli anche mediante la stipulazione di contratti di locazione e di subaffitto a terzi;

- che la "Grigoli Distribuzione S.r.l." come sopra rappresentata ha manifestato il proprio interesse ad acquisire in locazione il suddetto immobile per lo svolgimento di attività di supermercato.

Ciò premesso

### **Si conviene e stipula quanto segue**

**Art. 1)** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.

Lo I.A.C.P. della Provincia di Trapani, concede in locazione, alla società "Grigoli Distribuzione S.r.l.", che accetta, l'immobile adibito ad uso commerciale, sopra menzionato, ubicato Trapani nel Viale Puglia (angolo Viale Marche), lotto n. 43, esteso mq. 2.700 circa; censito al N.C.E.U di Trapani al foglio 10, part.lla 501, e ai seguenti sub:

- sub. 21, cat. C/1, classe 3, piano terra, cons. mq. 1.056 R.C. € 20.615,31;
- sub 92 - cat. C/2 classe 8, piano S 1, cons. mq. 536, R.C. € 2.159,20;
- sub 93 - cat. C/6, classe 1, piano S 1, cons. mq.1.144 R.C. € 4.253,95;

il tutto come meglio identificato nella planimetria che, segnata di lettera "B", si allega al presente contratto, costituendone parte integrante, alle seguenti condizioni.

Alla società conduttrice è fatto divieto di adibire l'immobile ad altra destinazione.

Il Locatore attribuisce alla società conduttrice la facoltà di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile concesso in locazione, anche per effetto di affitti, subaffitti o

cessioni a qualsiasi titolo di rami d'azienda.

**Art. 2)** La durata della locazione viene concordemente fissata dalle parti a decorrere dal ..... 2015, in anni sei (anni 6), tacitamente rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei).

Non è prevista ulteriore proroga tacita, onde alla scadenza il Contratto si intenderà automaticamente risolto, senza bisogno di alcuna disdetta, a meno di diverse intese scritte.

**Art. 3)** Il canone annuo della locazione è stabilito in € 60384,00 (euro sessantamilatrecentoottaquattro/00) oltre I.V.A., da pagarsi in rate bimestrali anticipate di € 10.064,00 (euro diecimilazerosessantaquattro/00) ciascuna, da corrispondere entro i primi cinque giorni di ogni bimestre, al domicilio del locatore.

La parte locatrice espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'I.V.A. sul canone di locazione ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8, D.P.R. 633/72, come modificato dal D.L. 83/2012 e legge n.134/2012.

Il canone di locazione sarà aggiornato, come per legge, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dall'indice delle famiglie di operai e impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno della locazione, senza alcuna comunicazione da parte del locatore.

**Art. 4)** Il mancato pagamento di due rate, il ritardo o la violazione delle modalità previste, comporterà la risoluzione del contratto previa diffida scritta da inviarsi al domicilio del conduttore, con tutte le conseguenze di legge.

**Art. 5)** Il proprietario dichiara che l'immobile è in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ed in possesso di tutti i requisiti sostanziali e formali per lo svolgimento dell'attività commerciale di supermercato, impegnandosi a fornire al conduttore – all'atto della stipula o, se non contestualmente, entro e non oltre il termine di 10 giorni

dalla stessa – ogni autorizzazione amministrativa necessaria per lo svolgimento dell'attività cui l'immobile è destinato.

La società conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge l'attività ed esenti da difetti o vizi che possano giustificare la mancata stipula del contratto definitivo di locazione.

**Art. 6)** La società conduttrice si obbliga ad eseguire a sua cura e spese tutte le riparazioni di ordinaria amministrazione che si rendessero necessarie in conseguenza del deterioramento prodotto dall'uso stesso della cosa locata e quelle conseguenti ad un utilizzo negligente del bene offerto in locazione.

Rimangono a carico della società conduttrice eventuali adattamenti del locale necessari per lo svolgimento delle attività commerciali. Sono, invece, specificamente a carico della proprietà tutte le spese straordinarie.

**Art. 7)** La società conduttrice alla fine della locazione riconsegnerà l'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto fatto salvo quanto segue.

Resta convenuto tra le parti che tutti i lavori e le trasformazioni che dovessero rendersi indispensabili per la fruizione del locale, concordati con il locatore e da questi preventivamente autorizzati, effettuati nel corso della locazione dalla società conduttrice o da chi per essa sull'immobile locato, resteranno, alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato. Per tale eventualità sarà riconosciuto un equo indennizzo da scomputare sul canone locativo secondo le modalità che di volta in volta saranno concordate.

**Art. 8)** Sono a carico totale della società conduttrice tutte le spese relative ai consumi dell'acqua, dell'energia elettrica, le tasse per i rifiuti, e quant'altro è dovuto per l'uso del locale.

**Art. 9)** La società conduttrice si impegna a stipulare o a far stipulare adeguate polizze assicurative con primarie compagnie di assicurazione per la copertura dei rischi derivanti da incendio ed atti vandalici, per danni procurati al locale ed ai terzi.

La conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o dall'omissione di terzi.

**Art. 10)** In caso di trattative per la vendita, il locatore avrà diritto di far visitare l'immobile almeno due volte la settimana, nelle ore stabilite e nei giorni concordati dalle parti.

Alla società conduttrice spetta il diritto di prelazione, a parità di prezzo, nel caso in cui il proprietario-locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato.

**Art. 11)** L'imposta di bollo e quella di registro per il contratto sono a carico di entrambi le parti contraenti in ragione del 50% ciascuna; alla registrazione del contratto ed alle successive denunce annuali, nei termini di legge e con il contestuale pagamento delle corrispondenti imposte, provvederà il Locatore che comunicherà l'importo della quota ad esse gravante alla Conduttrice sì da poter computare la stessa nella rata di canone immediatamente successiva. Ogni eventuale sovrattassa o penalità per mancata o tardiva registrazione sarà a carico del Locatore medesimo e dovranno essere immediatamente rimborsate alla Conduttrice a semplice sua richiesta nell'eventualità che essa ne fosse stata costretta per qualsiasi ragione al diretto pagamento.

**Art. 12)** La società conduttrice verserà al momento della stipula del contratto di locazione la somma di € 10.064,00, pari a due mensilità, che verrà accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti e che sarà restituita dopo la regolare riconsegna dell'immobile e non potrà essere imputata in conto canoni.

**Art. 13)** La società conduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare ai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e accettare e

comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

**Art. 14)** Considerato che la Grigoli Distribuzione s.r.l. provvederà a sublocare – in forza del “*Contratto di subaffitto di ramo di azienda*” del 02/10/2014 (Notaio Dott. Enrico Maccaione, rep. n. 53523 Racc. n. 14880), registrato il 03/10/2014 al n. 9313 - il locale oggetto del presente contratto alla società “ESSE EMME s.r.l.”, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, signor Matteo Sottile, viene fin d’ora convenuto tra le parti che la stessa ESSE EMME s.r.l., all’atto della sottoscrizione del presente contratto di locazione, assumerà formale obbligazione diretta a garantire il pagamento dei canoni di locazione da parte della Grigoli Distribuzione s.r.l., assumendo, per ciò stesso, la qualità di coobbligato solidale nei confronti della società locatrice.

A tal fine la ESSE EMME S.r.l., come sopra rappresentata, sottoscrive per accettazione e conferma il presente contratto.

**Art. 15)** Ai sensi dell’art. 6, 3°co.D.Lgs 19.08.2005 n.192, modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145, convertito in L.19.02.2014 n. 9, si dà atto che detto immobile - come da Attestato di Prestazione Energetica emesso in data ..... , che si allega al presente segnato di lettera “**B**” - rientra nella classe energetica “**D**”.

**Art. 16)** Per ogni eventuale controversia nascente da quest’atto sarà competente il Foro di Trapani.

**Art. 17)** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle norme vigenti in materia

**Art 18)** Le comunicazioni relative al presente contratto, salvo diversa esplicita previsione, dovranno essere effettuate per iscritto e saranno inviate tramite P.E.C. ai seguenti indirizzi: **iacptpamm@postecert.it**, **grigolidistribuzione@pec.it**, e **esse.emme.srl@pec.it** oppure al diverso nuovo indirizzo o nuovo domicilio che ciascuna delle Parti avrà preventivamente comunicato all'altra per iscritto in conformità

alle previsioni di cui al presente articolo.

Il presente contratto viene redatto in n. 4 originali di cui uno per ciascuna delle parti ed il quarto per l'Ufficio del Registro.

Letto, confermato e sottoscritto.

Trapani, Palermo

*I.A.C.P. Trapani*  
*il Dirigente*  
Dott. Pietro Savona

*Grigoli Distribuzione S.r.l.*  
*il Legale Rappresentante*  
Dott. Alessandro Scimeca

*Esse Emme s.r.l.*  
*Il Legale Rappresentante*  
Matteo Sottile

Pur essendo stato il presente contratto oggetto di libera negoziazione tra le parti, le stesse accettano espressamente le condizioni contenute agli artt.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11,12,13,14,15, 16 e 18.

Trapani, Palermo

*I.A.C.P. Trapani*  
*il Dirigente*  
Dott. Pietro Savona

*Grigoli Distribuzione S.r.l.*  
*il Legale Rappresentante*  
Dott. Alessandro Scimeca

*Esse Emme s.r.l.*  
*Il Legale Rappresentante*  
Matteo Sottile