

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL LOCALE SITO IN LECCE ALLA VIA VITTORIO EMANUELE N. 62.**

l'anno 2018 il giorno 10 del mese di settembre in Lecce negli uffici della Società Celestini srl in Lecce alla via Umberto I numero 13

**tra le parti**

**Celestini srl**, con sede in Lecce Via Umberto I° - 73100 Lecce C.F. 04438670756, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante pro tempore dott. Salvatore Scarciglia, nato a Spongano (LE) il 05/Gennaio/1955 e ivi residente alla Via Extramurale n. 40 (di seguito locatrice);

e

**Pecoraro Loredana** nata a Lecce il 31 ottobre 1966 in qualità di titolare della impresa individuale denominata "Barocco di Pecoraro Loredana" con sede in Lecce alla Vittorio Emanuele n 62 codice fiscale PCRLDN66R71E5061I (di seguito conduttrice)

**PREMESSO CHE**

- A. la Provincia di Lecce, già proprietaria del locale sito in Lecce alla via Vittorio Emanuele n 62 (censito N.C.E.U. del Comune di Lecce al Fg 259 p.lla 807 sub 15 Cat/1 C Classe 7) con contratto repertorio numero 5384 del 04 10 1990 locava alla Luisa Spagnoli Spa detto immobile per la durata di anni 6 tacitamente rinnovabile;
- B. con delibera numero 86 del 9 marzo 2006 la Giunta provinciale stabiliva di rinnovare il contratto di locazione predetto stipulando un nuovo contratto di locazione con il canone annuo di euro 15.247, 56, da aggiornare secondo gli indici Istat come per legge;
- C. con determinazione dirigenziale numero 979 del 17/4/2007 la Provincia di Lecce prendeva atto della cessione di ramo d'azienda dalla Luisa Spagnoli Spa alla sig.ra Pecoraro Loredana quale titolare dell'impresa individuale denominata "Barocco" e del subentro di quest'ultima nel rapporto locatizio con la Provincia di Lecce;
- D. attuale proprietaria dell'immobile, giusto atto per Notaio Vinci del 29/12/2011 (Rep. n. 30778 e raccolta n.19135), è la società Celestini s.r.l., partecipata come socio unico dalla Provincia di Lecce;
- E. il contratto di locazione verrà a scadenza il 31 dicembre 2018, giusta disdetta della società locatrice del 20/11/2017;
- F. nel corso dello svolgimento del rapporto la conduttrice ha apportato all'immobile delle migliorie, rappresentando a più riprese la volontà di ottenere un rinnovo del contratto di locazione previo scomputo del costo delle opere di miglioria eseguite;
- G. la locatrice Celestini s.r.l. nel carteggio intercorso con la conduttrice ha negato di aver fornito il consenso alla realizzazione delle opere di miglioria e/o di manutenzione

**Celestini srl**  
Cartolarizzazione del Patrimonio Immobiliare  
della Provincia di Lecce  
Via Umberto I, n° 13 - 73100 Lecce  
Partita IVA 04438670756

 Celestini srl
10 SET. 2018 <sup>1</sup>
Prot. N° 136

straordinaria, ed ha manifestato interesse ad un rinnovo del contratto di locazione che adegui il canone ai valori di mercato;

- H. allo scopo di evitare un contenzioso giudiziario e dopo l'espletamento di una perizia tecnica tesa a stabilire un canone di locazione congruo ai valori di mercato, la società locatrice si è dichiarata disponibile al rinnovo del contratto di locazione per la durata di anni 6, prorogabile per ulteriori anni 6 di volta in volta, come per legge con rinuncia di questi a qualsiasi pretesa di indennizzo o di ristoro per le opere di miglioria asseritamente apportate sull'immobile;
- I. la impresa conduttrice ha espresso il proprio assenso sulla citata proposta contrattuale e le parti hanno raggiunto un accordo formalizzato con il presente contratto;
- J. la sottoscrizione del presente contratto non preclude alla società locatrice la facoltà di alienare l'immobile a mezzo asta pubblica nella vigenza del contratto di locazione, attesi i fini statuari e l'oggetto sociale che contraddistingue la Celestini s.r.l., e segnatamente il compito di valorizzare, gestire e dismettere, attraverso operazioni di cartolarizzazione, in conformità all'art.84 della L. n. 289/2002, beni immobili già di proprietà della Provincia, ritenuti non indispensabili al perseguimento dei fini istituzionali del medesimo Ente;
- K. in caso di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto, ferma restando la prosecuzione del rapporto locatizio secondo le presenti pattuizioni, l'impresa conduttrice ha facoltà di esercitare il diritto di prelazione alle stesse condizioni economiche offerte dall'acquirente;

#### TANTO PREMESSO

con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge

#### SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 1- la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2- la Celestini srl cede in locazione a Pecoraro Loredana, quale titolare dell'impresa individuale denominata "Barocco" il locale di sua proprietà sito in Lecce alla via Vittorio Emanuele n. 62 censito nel N.C.E.U. del Comune di Lecce al Fg. 259, particella 808/29;
- 3- la locazione avrà durata di anni 6 dal 1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2025 prorogabile di ulteriori sei anni di volta in volta, come per legge;
- 4- alla prima scadenza contrattuale la locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego solo per i motivi di cui all'articolo 29 L. n. 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti;



**Celestini srl**  
Cartolarizzazione del Patrimonio Immobiliare  
della Provincia di Lecce  
Via Umberto I, n° 13 - 73100 Lecce  
Partita IVA 04438670756

- 5- la conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi del penultimo comma dell'art 27 L.n. 392/78, dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- 6- il canone annuo di locazione è stabilito in **euro 34.030,56** da pagarsi in due rate semestrali anticipate alla scadenza del primo gennaio e del primo luglio di ciascun anno mediante versamento sul conto corrente n IT08S0103016009000010108245 acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena – filiale di Lecce, intestato a Celestini srl . Tale canone è soggetto all'aggiornamento di cui all'articolo 32 della Legge 392/78 e successive modificazioni;
- 7- sono a carico della conduttrice le spese di manutenzione ordinaria nonché le spese di fognatura, di consumo acqua, energia elettrica e riscaldamento;
- 8- il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa anche di una sola rata semestrale del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore e determina la risoluzione *ipso iure* del presente contratto;
- 9- la conduttrice dichiara che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione; la conduttrice deve restituire l'immobile al locatore nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto. La conduttrice non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà;
- 10- la conduttrice in mora (codice civile articoli 1219 e seguenti) è tenuta a restituire l'immobile locato e a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno;
- 11- la conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o adozione ai locali Locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore, tranne quanto previsto dall'articolo 1592 del codice civile;
- 12- la conduttrice che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che la locatrice preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme di cui all'articolo 1592 del codice civile;
- 13- quando l'immobile ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della conduttrice, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, la conduttrice può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso con lettera raccomandata al locatore;



- 14- l'immobile ubicato in Lecce alla via Vittorio Emanuele n. 62 è destinato al negozio della impresa denominato "Barocco" di Pecoraro Loredana. E' vietato destinare l'immobile locato ad uso diverso da quello stabilito, sublocarlo o cederlo in uso, a qualsiasi titolo a terzi, introdurre modifiche ed innovazioni senza l'autorizzazione della locatrice;
- 15- Le spese di registrazione del presente contratto sono per metà a carico della locatrice e per la rimanente metà a carico della conduttrice, come per legge;
- 16- Per quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono alle vigenti disposizioni in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo.

 **Celestini srl**  
Cartolarizzazione del Patrimonio Immobiliare  
della Provincia di Lecce  
Via Umberto I, n° 13 - 73100 Lecce  
Partita IVA 04438670756

**LA LOCATRICE**

  
 **Celestini srl**  
L'Amministratore Unico  
(Salvatore Scarciglia)

**LA CONDUTTRICE**

