

Marzo, 2023

# INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

*Compendio immobiliare con destinazione ad uso terziario  
sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi*

COMMITTENTE:

*Prof. Niccolò Abriani n.q. Curatore Fallimentare  
della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.*

ABBEY PARTNERS ITALIA S.R.L.  
Via A. Manzoni, 63/D  
80123 Napoli - Tel.: +39.081.714.7551  
Pec: abbeypartners@legalmail.it  
Cod. Fisc. e P.IVA 0978408123  
Numero REA NA 195510

ABBEY PARTNERS ITALIA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA  
ENGINEERING & APPRAISAL CONSULTANTS

*Assessment & Review*  
**Prof. Ing. Vincenzo del Giudice**  
*(University of Naples "Federico II")*

*Via A. Manzoni, 63/D*  
*80123 Napoli - Tel.: +39.081.714.7551*  
*E-mail: abbeypartners@libero.it*  
*Pec: abbeypartners@legalmail.it*

## 01. RELAZIONE INTEGRATIVA

Il Prof. Niccolò Abriani, nella qualità di Curatore Fallimentare della soc. Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A. con sede legale in Arzano (NA) al civico 51 del Corso Salvatore D'Amato (C.F.: 01569570631), già dichiarata insolvente dal Tribunale di Napoli con Sentenza n. 21/2022 del 18.2.2022 nonché dichiarata fallita con successivo Decreto del 13.4.2022 dal Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile, ha conferito incarico di stima concernente un compendio immobiliare ad uso terziario sito in Napoli al civico 37/E della via Ponte dei Francesi.

Il report di valutazione richiesto, inerente al più probabile valore di mercato di tale compendio immobiliare (N.C.E.U. di Napoli, folio n. 1, sez.: SGO, particella n. 449 Sub 32, 33, 34, 35, 40, 41 e 42), è stato trasmesso alla Curatela Fallimentare nel mese di settembre 2022.

Ad integrazione dell'elaborato di stima redatto, è oggi chiesto di precisare la natura e la durata dei vincoli locativi afferenti al succitato compendio ed il relativo eventuale effetto sul valore stimato.

Per quanto attiene ai profili metodologici, alla definizione del criterio di stima, ai requisiti della presente relazione integrativa, al procedimento e agli input di stima, nonché alle fonti informative dei dati estimativi utilizzati, si rinvia all'elaborato già trasmesso alla Curatela Fallimentare nel mese di settembre 2022.

Circa le consistenze interessate dai vincoli locativi suddetti, occorre innanzitutto rammentare che l'esaminato compendio si compone di più unità immobiliari, catastalmente così identificate (cfr. Relazione di Stima del compendio immobiliare del 9/2022):

- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 32, Cat. D/8, Rendita € 8.000,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;

- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 33, Cat. D/8, Rendita € 5.595,00: unità immobiliare ad uso terziario costituente porzione del piano terra dell'organismo edilizio;
- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 34, Cat. D/8, Rendita € 11.080,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano primo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 35, Cat. D/8, Rendita € 11.206,00: unità immobiliare ad uso terziario corrispondente all'intero piano secondo dell'organismo edilizio (con esclusione dei soli vani scala, censiti con il Sub 31);
- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 40, Cat. C/6, Consistenza 263 mq, Rendita € 910,05: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;
- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 41, Cat. C/6, Consistenza 428 mq, Rendita € 1.480,99: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio;
- ❖ N.C.E.U. di Napoli, Folio n. 1, Sez. SGO, Particella n. 449 Sub 42, Cat. C/6, Consistenza 82 mq, Rendita € 283,74: unità immobiliare ad uso autorimessa coperta e costituente porzione del piano interrato (-1) dell'organismo edilizio.

Parte del compendio immobiliare come sopra identificato, è locata alla soc. S.A.P.NA. – Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A. (Contratto di Locazione Commerciale del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; scadenza locazione: 31.12.2026; importo annuo canone locazione pari a euro 75.706,00 oltre I.V.A.), precisamente: superficie coperta posta al piano terra per un totale di mq 290,34 adibiti ad uffici e servizi; superficie coperta posta al piano secondo per un totale di mq 676,17 adibiti ad uffici e servizi, oltre mq 82,05 di superficie relativa a terrazzi e balconi; superficie coperta posta al piano interrato, per un totale di mq 396,85, utilizzabile per la sosta di n. 19 autovetture.

Altra porzione del compendio è oggetto di diverso contratto di locazione sottoscritto in data 29.7.2022 con la soc. A.S.I.A. Napoli S.p.A. (Contratto di Locazione di Immobili Urbani ad Uso diverso da quello di Abitazione, ex art. 27 e ss. Legge n. 392/1978; inizio locazione: 29.7.2022; scadenza locazione: 28.7.2024; importo annuo canone locazione pari a euro 40.000,00 oltre I.V.A.), precisamente: superficie coperta che si estende su tutto il primo piano per un totale di mq 628,00 adibiti ad uffici, con relativi servizi, arredi e cablaggi, oltre ulteriore superficie scoperta di mq. 41,00 relativa a balconi e terrazzi); superficie coperta posta al piano interrato, per un totale di mq 249,23, utilizzabile per la sosta di n. 18 autovetture.

La titolarità delle rimanenti parti di compendio, non di proprietà della soc. C.T.P. S.p.A. (ovvero il terzo livello di piano e parte dell'autorimessa interrata e del lastrico solare), è della soc. A.N.M. S.p.A. (già soc. Napolipark S.p.A.).

Circa gli effetti, sul valore di stima, della presenza dei citati vincoli locativi, gravanti sulle porzioni di compendio indicate (Contratto di Locazione Commerciale con la soc. S.A.P.NA. del 30.12.2020, Rep. n. 18/2021; Contratto di Locazione di Immobili Urbani ad Uso diverso da quello di Abitazione, ex art. 27 e ss. Legge n. 392/1978, sottoscritto in data 29.7.2022 con la soc. ASIA Napoli S.p.A.; entrambi i contratti prevedono il diritto di recesso della soc. C.T.P. S.p.A. in caso di alienazione del compendio), non mutano, a tutt'oggi, le considerazioni al riguardo già espresse nell'elaborato di stima trasmesso alla Curatela Fallimentare nel mese di settembre 2022. Ovverosia, esattamente, *nel segmento immobiliare analizzato, l'acquisto di compendi di grande superficie a destinazione terziaria, non è orientato all'uso diretto bensì asseconda di norma finalità prevalentemente speculative. Conseguenza che variazioni incrementative o diminutive del "valor capitale" di tali immobili, si giustificano nei soli casi in cui gli importi riscossi per le locazioni in essere risultino (rispettivamente) più o meno elevati dei canoni di mercato correnti per la tipologia di cespiti esaminata.* Circostanza quest'ultima che, come già precisato nella relazione a suo tempo trasmessa, nella fattispecie non si verifica.

Pertanto, conclusivamente, pur tenendo conto dei vincoli locativi afferenti alle porzioni indicate dell'esaminato compendio immobiliare, si conferma quale più probabile valore di mercato di quest'ultimo l'importo di **€ 3.400.000,00**, come da stima eseguita nell'elaborato inviato alla Curatela nel mese di settembre 2022.

Tanto si doveva.

Napoli, marzo 2023.

**ABBEY PARTNERS ITALIA S.r.l.**



**Assessment & Review**  
**Prof. Ing. Vincenzo Del Giudice**  
**(University of Naples "Federico II")**

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- ❖ Contratto di Locazione Commerciale rep. n. 18/21 del 30.12.2020
- ❖ Contratto di Locazione di Immobili Urbani ad Uso diverso da quello di Abitazione, ex art. 27 e ss. Legge n. 392/1978, sottoscritto in data 29.7.2022 con la soc. ASIA Napoli S.p.A.

Rep. 18/21

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

### TRA

Compagnia Trasporti Pubblici SpA (di seguito CTP), in persona del suo Amministratore Unico p.t. Augusto Cracco, domiciliato per la carica in Arzano (NA) al Corso Salvatore D'Amato, n. 51, partita IVA 01569570631, parte locatrice,

### E

S.A.P.N.A. Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A. (di seguito SAPNA), in persona del suo legale rappresentante p.t. Dr. Gabriele Gargano, domiciliato per la carica in Napoli alla Piazza Matteotti 1, partita IVA 06520871218, parte conduttrice,

### PREMESSO

- che SAPNA, società interamente partecipata dalla Città Metropolitana di Napoli, nell'ottica di efficientamento logistico e della riduzione dei costi, ha trasferito i propri uffici in una nuova sede più idonea per lo svolgimento della propria attività istituzionale di gestione del ciclo integrato dei rifiuti ex lege 26/2010, e precisamente presso il fabbricato sito in Via Ponte dei Francesi, 37/E – Napoli, la cui proprietà del piano terra, primo, secondo piano e parte del piano interrato adibito ad autorimessa dell'immobile, è della Società CTP Spa, società che, analogamente alla SAPNA SpA, è interamente partecipata dal Socio Unico città Metropolitana di Napoli;
- attesa la disponibilità di CTP, al fine di ottimizzare e rendere più proficua la gestione del patrimonio aziendale, veniva concesso in locazione a SAPNA il secondo piano del detto stabile, oltre ad una parte del locale interrato adibito ad autorimessa, di sua proprietà, per una superficie di 676,17 mq., coperta uso ufficio, oltre 82,05 mq terrazzi e balconi, oltre la detta autorimessa, con l'espressa condizione, accettata, che la stessa SAPNA avesse garantito responsabilmente la sorveglianza H24 dell'intero immobile;
- che con deliberazione dell'Amministratore Unico di CTP n° 14 del 16.03.2016, CTP approvava lo schema del contratto regolante la locazione che, successivamente, veniva sottoscritto dalle parti in data 29.03.2016 e registrato il 08.04.2016 presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I al n° di Reg. 5812/3T;

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S.A.P.N.A.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
Piazza Matteotti 1 - 80138 Napoli  
Partita Iva n° 06520871218



- che il siffatto contratto, avente scadenza il 30.04.2022, stabilisce un canone contrattuale ammontante ad Euro 54.482,00/anno corrisposto dalla parte conduttrice in rate anticipate mensili di Euro 4.540,18 oltre aumenti ISTAT di Legge; tale importo mensile per effetto della decurtazione della somma di € 960,18/mese per le attività di guardiania svolte dalla SAPNA SpA, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 5 del citato contratto, corrisponde a un importo effettivo di Euro 3.580,00 mensili, che rimarrà tale fino alla locazione dei rimanenti piani;

- che allo stato attuale, la SAPNA SpA, per le mutate condizioni organizzative e per effetto della presa in carico di ulteriori risorse umane provenienti dall'ex Consorzio Unico di Bacino, nonché della necessità di usufruire di ulteriori aree da destinare all'accoglimento di archivi derivanti dalla gestione delle attività di riscossione ordinaria e coattiva della TARSU, ha richiesto per le vie brevi, alla CTP, la possibilità di usufruire in locazione di aree ubicate al piano terra, consistenti nella parte già adibita ad uffici, posta nell'ala a sinistra del piano terra a partire dall'ingresso principale, così come identificato nella planimetria allegata identificata all'allegato "A";

- che la CTP si è dichiarata disponibile alla locazione delle dette aree, agli stessi prezzi patti e condizioni del contratto di cui al 08.04.2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I - Reg. n. 5812/3T;

### TANTO PREMESSO

Le parti come sopra costituite, di comune accordo e nel reciproco gradimento, stabiliscono con il presente atto, in deroga all'art. 3 del contratto di locazione, di risolvere anticipatamente a tutti gli effetti di legge e senza alcun corrispettivo a carico di alcuna della parti, il contratto di locazione sottoscritto in data 08.04.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Napoli I - Reg. n. 5812/3T avente scadenza il 30.04.2022, con efficacia a far tempo dalla data di sottoscrizione e stipula del presente accordo, regolato dai seguenti prezzi, patti e condizioni:

#### Art. 1 – Individuazione dell'immobile ed oggetto del contratto

Il locatore CTP concede in locazione al conduttore SAPNA, che a tale titolo accetta, i seguenti spazi del fabbricato di proprietà di essa locatrice, sito in Napoli alla Via Ponte dei Francesi, 37/E:

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli

L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S.A.P.N.A.

Sistema Ambrosiano Finanziaria di Napoli S.p.A.  
Piazza Municipio - 00187 Napoli  
Partita IVA n. 02080871216

5

- superficie posta al piano terra, identificata dal perimetro campito in rosso nella planimetria di cui all'allegato "A", per un totale di **mq 290,34** di superficie lorda coperta adibita ad uffici, con relativi servizi, arredi e cablaggi, identificata tra la maggiore consistenza dei seguenti dati catastali: foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 32, cat. catastale D8, rendita euro 8.000,00;

- intera superficie del secondo piano, identificata all'allegato "B", per un totale di **mq. 676,17** di superficie lorda coperta adibita ad uffici, con relativi arredi e cablaggi, e **mq. 82,05** di superficie relativa a terrazzi e balconi, identificata con i seguenti dati catastali: foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 35, cat. catastale D8, rendita euro 11.206,00;

- parte del piano interrato (autorimessa), identificato dagli spazi campiti in rosso nella planimetria all'allegato "C", di proprietà di essa locatrice adibito a parcheggio auto e sottostante l'immobile in parola, utilizzabile per la sosta di **n. 19** autovetture per un totale di **396,85 mq**, ubicata nella zona centrale del garage e parte del lato di fronte alla discesa ed identificato con i seguenti dati catastali: foglio 1, sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 40 e parte del subalterno 41;

il tutto come meglio descritto e dettagliato nelle planimetrie Allegati A, B e C al presente che, pertanto, ne formano parte integrante e sostanziale.

Resta inteso che le scale che dal cortile condominiale immettono nello stabile, gli ascensori esterni, nonché il viale d'accesso allo stabile, con annesso piazzale esterno ed il garage sottostante, con annessa rampa d'accesso, nonché gli ulteriori **n. 4** posti auto esterni destinati a soggetti diversamente abili, saranno utilizzati in comune con la/le società che occuperanno i restanti locali del fabbricato, tranne l'area ubicata nella parte terminale, per una lunghezza di 10 metri partendo dal muro di fondo, del piazzale esterno scoperto adiacente all'ala sinistra, rispetto all'entrata principale, che sarà annessa all'adiacente ala di fabbricato posta al piano terra e sarà di esclusivo uso del locatore.

La CTP garantisce alla SAPNA la fruizione esclusiva, del locale "reception" posto al piano terra e del locale adiacente.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S. A. P. N. A.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
Piazza Martelli, 1 - 80133 Napoli  
Partita Iva e C. 02000000719





- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche;
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che gli impianti sono conformi alle normative vigenti.

La CTP si impegna altresì ad inserire nei contratti di locazione dei piani non ancora locati la partecipazione alle spese condominiali, dei conduttori di ogni singolo piano, ripartite secondo i millesimi di pertinenza.

### **Art. 2 Durata della locazione.**

La durata della locazione viene stabilita in anni sei con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto fino 31/12/2026.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori sei anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata a/r. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata a/r, almeno dodici mesi prima della scadenza prevista.

Il Locatore autorizza sin d'ora il conduttore ad eseguire, a proprie spese, lavori di manutenzione ordinaria propedeutici al possesso dell'immobile.

### **Art. 3- Recesso del conduttore**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto a partire dal quarto anno di conduzione dell'immobile, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **Art. 4- Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione viene definitivamente stabilito in **euro 75.706,00** (settantacinquemilasettecentosei/00), oltre IVA.

Le parti fin d'ora espressamente convengono che, senza bisogno di ulteriore specifica richiesta da parte della società locatrice, il canone di locazione verrà annualmente aggiornato secondo l'indice Istat per l'intero corso del rapporto, nella misura e nei tempi previsti dalla normativa in materia locativa ex art.32 Legge 392/78 per gli immobili destinati ad uso commerciale.

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S.A. P. N.A.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
P.zza Matteotti, 1 - 80139 Napoli  
Partita Iva e c.f. 03069671218

In ragione dei lavori di manutenzione a farsi da parte del conduttore a propria cura e spese, le parti convengono che il pagamento del canone di locazione avverrà dal 1° gennaio 2021.

#### **Art. 5 - Pagamento del canone**

Il pagamento del canone annuo così stabilito verrà corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate pari a **euro 6.308,83** (seimilatrecentotto/83), entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese mediante RID bancario a favore della società CTP presso l'Istituto di credito Intesa San Paolo.

Il ritardato pagamento del canone o degli accessori comporterà per SAPNA-il pagamento degli interessi legali (con le modalità di cui all'art. 55 della L. 352/78. a partire dal 15° giorno successivo a quello di scadenza.

#### **Art. 6 - Oneri accessori**

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978, che egli si impegna a corrispondere - con rate mensili anticipate al locatore - salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno a esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e degli impianti in essa presenti, le spese relative al servizio di pulizia dei locali locati ed alla quota parte secondo i millesimi delle utenze relative alle parti comuni, a quelle di riscaldamento e condizionamento e ogni altra spese connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Per quanto riguarda le spese ed oneri di carattere condominiale, ivi comprese le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni e degli impianti presenti nel fabbricato, che cedono a carico del conduttore, le parti espressamente convengono che la quota millesimale di competenza del conduttore è pari a **376,54 millesimi**.

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.

Napoli  
L. Amministratore Delegato  
(Augusto Cracco)

S.A.P.N.A.

Sistema Ambientale Provincia di Napoli S.p.A.  
Piazza Martelli, 1 - 80139 Napoli  
Art. 10 n. 6 del D.Lgs. 231/2001

**Art. 7 - Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione**

I locali si concedono esclusivamente per lo svolgimento delle attività degli uffici che ivi saranno allocati.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, la parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di uffici.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di uffici sono a carico del conduttore.

**Art. 8 - Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali**

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale degrado dovuto all'uso.

**Art. 9 - Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà**

Il conduttore assume l'obbligo a propria cura e spese della manutenzione ordinaria dei locali locati oggetto del presente atto.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua ed aria afferenti ai locali locati.

Restano, altresì, a carico del conduttore tutti i lavori di manutenzione programmata agli impianti, afferenti i locali locati, da effettuare mediante apposito contratto con ditta specializzata.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L. Amministratore Unico  
(Augusta Cracca)

S.A.P.N.A.  
Società Anonima Provinciale di Napoli S.p.A.  
Piazza Martelli - 80138 Napoli  
Partita IVA n. 02000071212



locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

**Art. 10- Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale**

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge e in particolare dall'art. 36 legge 392/1978, e nel caso che avvengano a favore di società di proprietà della Città Metropolitana di Napoli.

**Art. 11- Esonero di responsabilità del locatore**

Il conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 12- Diligenza del conduttore e ispezione dei locali**

Il conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

**Art. 13- Responsabilità del conduttore**

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali condotti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dei locali locati nonché contro i danni da incendio. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

**Art. 14 - Deposito cauzionale**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il

C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S. A. P. NA.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
Piazza Matteotti, 1 - 80100 Napoli  
P. IVA n. e. 03000071213

deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, all'atto della riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dei locali e della completa osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### **Art. 15- Clausola risolutiva espressa**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4. (Puntuale pagamento dei canoni), 6. (Divieto del cambio di destinazione), 8. (Divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 9. (Divieto di cessione e sublocazione) e quello che prevede l'obbligo di stipula di polizza assicurativa per incendio e danni verso terzi, comporterà la risoluzione immediata del contratto, senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno, ex art.1456 c.c.

#### **Art. 16- Imposta di bollo e di registro**

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto.

La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del conduttore e le relative spese verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti.

#### **Art. 17- Visite dell'immobile**

Le parti convengono che, nel caso in cui il locatore intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'immobile di accedere all'unità immobiliare.

#### **Art. 18- Risoluzione delle controversie**

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, sarà competente il Foro di Napoli

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Napoli, li 30-12-2020,

CTP SpA C.T.P.  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.

Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto C.)

SAPNA SpA

S. A. P. N. A.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
Piazza Martiruzzi, 1 - 80100 Napoli  
Partita Iva e c.f. 0266071218

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto,



dichiarano di approvare espressamente la clausola di cui all'articolo 7 (Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), 9 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà ), 10 (Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), 11 (Esonero di responsabilità del Locatore), 13 (Responsabilità del Conduttore), 14 (Deposito cauzionale), 15 (Clausola risolutiva espressa), 18 (Risoluzione delle controversie).

CTP SpA

**C.T.P.**  
**Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.**  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

SAPNA SpA

**S.A.P.N.A.**  
**Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.**  
Piazza Matteotti, 1 - 80100 Napoli  
Partita Iva e c. 030561071218

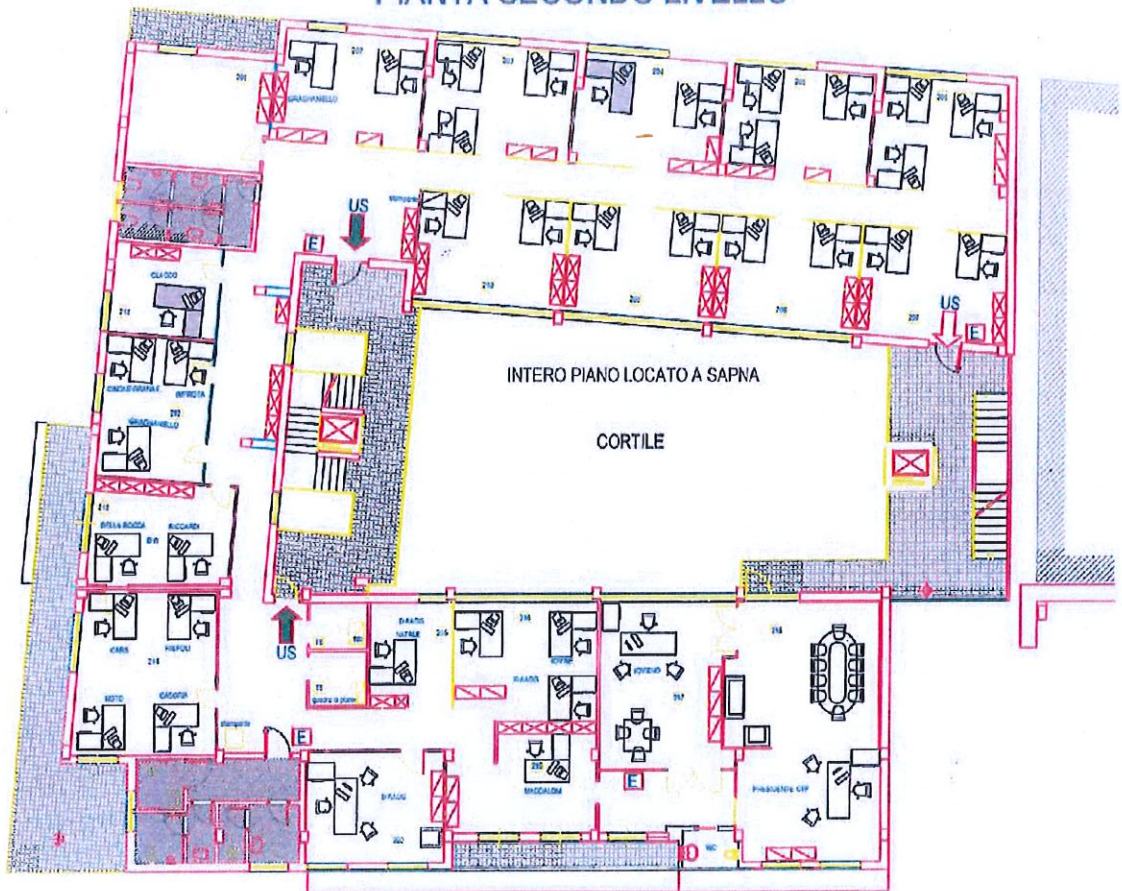
Allegato A: planimetria dell'immobile locato Piano Terra

Allegato B: planimetria dell'immobile locato al II° Piano

Allegato C: planimetria del garage locato.

Allegato B – Pianta Planimetria dell'immobile locato al II° Piano

PIANTA SECONDO LIVELLO

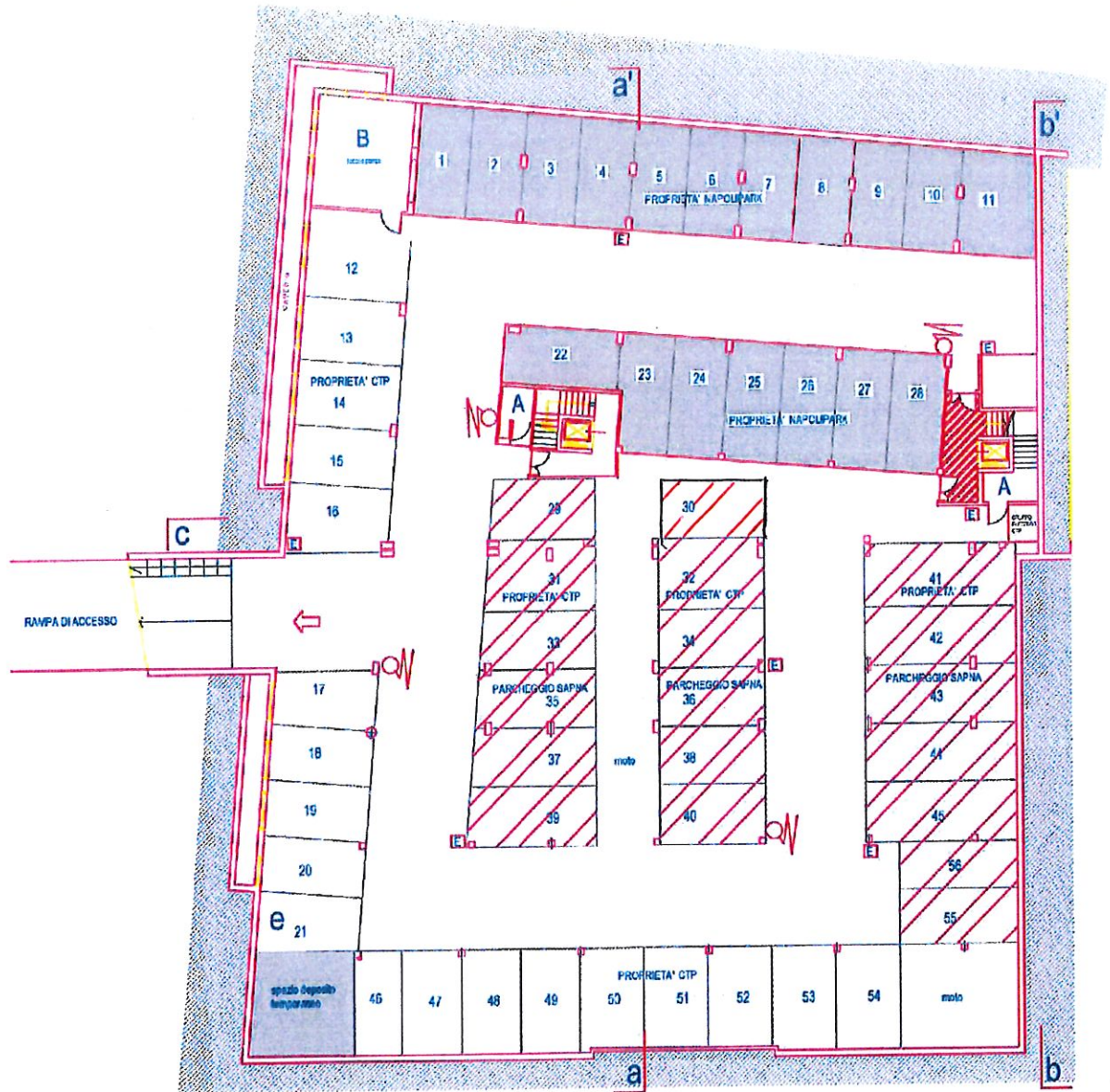


**C.T.P.**  
Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
Napoli  
L'Amministratore Unico  
(Augusto Cracco)

S.A.P.N.A.  
Sistema Ambiente Provincia di Napoli S.p.A.  
P.zza Matteotti, 1 - 80100 Napoli  
Partita Iva e c.f. 0266371210

Allegato C – Pianta Planimetria del garage locato

PIANTA PIANO GARAGE



**C.T.P.**  
 Compagnia Trasporti Pubblici S.p.A.  
 Napoli  
 L'Amministratore Unico  
 (Augusto Cracco)

**S.A.P.N.A.**  
 Sistema Ambientale Provinciale di Napoli S.p.A.  
 L'Amministratore Unico



CONTRATTO DI LOCAZIONE  
LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE  
(ex art. 27 e ss della Legge n. 392/1978)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

Il Prof. Niccolò Abriani nato a Torino l'8 luglio 1966 (Cod. Fisc. BRNNCL66L08L219S) nella qualità di curatore fallimentare della società Compagnia Trasporti Pubblici SpA (P. IVA 1569570631) in fallimento, con sede legale in Arzano (NA) al Corso Salvatore D'Amato n. 51, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Napoli al numero 543571, dichiarata fallita con sentenza n. 21 del Tribunale di Napoli del 18 febbraio 2022 nell'ambito del procedimento n. 37/2022 autorizzato alla sottoscrizione del presenta atto giusto decreto del G.D. XXXXX (di seguito anche Locatore o CTP)

E

L'ing. Domenico Ruggiero nato a Sarno il 17 marzo 1977 (Cod. Fisc. RGGDNC77C17I438K) nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante di ASIA - Azienda Servizi Igiene Ambientale - Napoli S.p.A. - (P. IVA 07494740637) con sede legale in Napoli alla Via Ponte dei Francesi 37/D, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Napoli al numero 622068

**Congiuntamente definite "Parti"**

PREMESSO

- che ASIA, società interamente partecipata del Comune di Napoli, nell'ottica di un efficientamento logistico e della riduzione dei costi di gestione, ha trasferito i propri uffici direzionali presso il fabbricato sito in Napoli alla Via Ponte dei Francesi, 37/D;
- che le dimensioni del predetto fabbricato risultano attualmente limitate rispetto alle esigenze di ASIA sia perché, a causa del procrastinarsi dell'emergenza pandemica, è opportuno garantire un maggior distanziamento tra il personale impiegato e sia per l'assunzione di nuove figure dirigenziali da collocare in appositi uffici;
- che la società CTP è proprietaria di una porzione del fabbricato, sito in Napoli alla Via Ponte dei Francesi 37/E, costituita:

a) dall'unità immobiliare sita al piano primo che si estende su una superficie lorda coperta di mq 628,00 adibita ad uffici, con relativi servizi, arredi e cablaggi e su un'ulteriore superficie scoperta

relativa a balconi e terrazzi di mq. 41,00, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 34 del Catasto, il tutto dettagliato nella planimetria di cui all'Allegato "A";

b) da una porzione del piano interrato (autorimessa), adibito a parcheggio auto e sottostante l'immobile in parola, utilizzabile per la sosta di n.° 18 autovetture per complessivi mq 249,23, ubicata nella zona adiacente, sia a destra che a sinistra, alla discesa di accesso centrale del garage, identificata tra le maggiori consistenze catastali del Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al sub 42 foglio 1, sez. urb. SGO, particella 449 (Allegato B);

- che ASIA, tenuto conto della contiguità delle unità immobiliari di proprietà di CTP con l'attuale sede dei propri uffici direzionali, con pec del Direttore Affari generali, inviata al Curatore Fallimentare della società CTP, ha manifestato il proprio interesse a prendere in locazione le unità immobiliari indicate alle precedenti lettere a) e b) da destinare, rispettivamente, a propri uffici e ad uso parcheggio/autorimessa;

- che il curatore fallimentare, autorizzato dal Giudice Delegato, si è dichiarato disponibile a concedere in locazione le unità immobiliari innanzi descritte ai patti e condizioni di seguito riportate

#### TANTO PREMESSO

Le parti come sopra costituite addivengono alla stipula del presente contratto con efficacia a far tempo dalla data di sottoscrizione e stipula, regolato dai seguenti prezzi, patti e condizioni:

#### **Art. 1 – Individuazione dell'immobile ed oggetto del contratto**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore ASIA, che accetta, le porzioni immobiliari, ubicate nel fabbricato, sito in Napoli alla Via Ponte dei Francesi, 37/E, di seguito descritte:

a) l'unità immobiliare che si estende su tutto il primo piano del predetto fabbricato per una superficie lorda coperta di mq 628,00 adibita ad uffici, con relativi servizi, arredi e cablaggi e per un'ulteriore superficie scoperta, relativa a balconi e terrazzi di mq. 41,00, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio 1 – sez. urb. SGO, particella 449, subalterno 34 del Catasto, il tutto dettagliato nella planimetria di cui all'Allegato "A";

b) la porzione dell'unità immobiliare sita piano interrato (autorimessa), adibita a parcheggio auto, utilizzabile per la sosta



di n.° 18 autovetture per complessivi mq 249,23, ubicata nella zona adiacente, sia a destra che a sinistra, alla discesa di accesso centrale del garage, identificata tra le maggiori consistenze catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al sub 42 foglio 1, sez. urb. SGO, particella 449 (Allegato B);

il tutto come meglio descritto e dettagliato nelle planimetrie dei sub Allegati "A" e "B" al presente contratto che, pertanto, ne formano parte integrante e sostanziale.

Le unità immobiliari di cui sopra devono essere utilizzate ad uso ufficio, per quanto concerne i locali del primo piano, e ad uso parcheggio/autorimessa per la porzione immobiliare sita al piano interrato.

Le Parti convengono altresì che le scale che dal cortile condominiale immettono nel fabbricato, gli ascensori esterni, il locale adibito alla reception nonché il viale d'accesso al medesimo fabbricato, con annesso piazzale esterno ed il garage sottostante, con annessa rampa d'accesso, nonché gli ulteriori n. 4 posti auto esterni destinati a soggetti diversamente abili, saranno utilizzati in comune con la/le società che occupano o andranno ad occupare le restanti unità immobiliari del fabbricato, tranne l'area ubicata nella parte terminale, per una lunghezza di 10 metri partendo dal muro di fondo, del piazzale esterno scoperto adiacente all'ala sinistra, rispetto all'entrata principale, che sarà annessa all'adiacente ala di fabbricato posta al piano terra e sarà di esclusivo uso del Locatore.

Art. 2 Durata della locazione.

La durata della locazione viene stabilita in anni 2 (due) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

La locazione si intenderà automaticamente rinnovata, alle medesime condizioni, per un periodo di ulteriori 2 (due) anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata a/r.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge n. 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata a/r, almeno dodici mesi prima della scadenza prevista.

Il Locatore **autorizza sin d'ora** il Conduttore ad eseguire, a proprie spese, le seguenti attività e lavori: smaltimento materiale di risulta ed arredi, adeguamento impianti elettrici, adeguamento impianti fonia/dati, adeguamento impianto idraulico/antincendio, adeguamento impianto climatizzazione, lavori di risistemazione postazioni e arredi **propedeutici all'utilizzo delle unità immobiliari** innanzi descritte per la destinazione pattuita nel presente contratto. Il Conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per l'esecuzione di detti lavori ad eccezione di quanto previsto all'art. 16.

#### Art. 3- Recesso del Conduttore

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal presente contratto dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### Art. 4- Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene definitivamente stabilito in Euro 40.000,00 (quarantamila/00), oltre IVA.

Le Parti **fin d'ora** espressamente convengono che, senza bisogno di ulteriore specifica richiesta da parte del Locatore, il canone di locazione venga **annualmente aggiornato, a decorrere dall'inizio del** secondo anno di durata contrattuale, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

#### Art. 5 - Pagamento del canone

Il pagamento del canone annuo così stabilito verrà corrisposto dal Conduttore in rate mensili anticipate pari a Euro 3.333,33 (tremilatrecentotrentatre/33), entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente IBAN XXXXXXXXX intestato alla curatela fallimentare.

Il ritardato pagamento del canone o degli accessori comporterà per ASIA il pagamento degli interessi legali (con le modalità di cui all'art. 55 della L. 352/78), a partire dal 15° giorno successivo a quello di scadenza.

#### Art. 6 - Oneri accessori

Sono a carico del Conduttore, per tutta la durata del presente contratto, gli oneri accessori relativi agli immobili locati ai sensi di quanto disposto dall'art. 9 della Legge n. 392/1978. Il Conduttore si impegna a corrispondere l'importo dovuto a titolo di oneri accessori,

con rate mensili, salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale.

Il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese innanzi indicate con la menzione dei criteri di ripartizione. Il Conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Per quanto riguarda le spese ed oneri di carattere condominiale, ivi comprese le spese per la manutenzione e le riparazioni delle parti comuni e degli impianti presenti nel fabbricato, che cedono a carico del Conduttore, le Parti espressamente convengono che la quota millesimale di competenza del Conduttore sia pari a 251 millesimi.

Art. 7- Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione

I locali si concedono esclusivamente per lo svolgimento delle attività degli uffici che ivi saranno allocati.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, il Conduttore espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il Locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di uffici.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di uffici sono a carico del Conduttore.

Art. 8- **Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali**

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del presente contratto, o comunque in tutti i casi in cui ne cessi l'efficacia, nello stesso stato, fatto salvo i lavori già autorizzati dal Locatore di cui al

precedente art. 2 ed il normale degrado dovuto all'uso degli immobili locati.

Art. 9- Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà

Il Conduttore **assume l'obbligo a propria cura e spese** della manutenzione ordinaria dei locali locati e degli impianti oggetto del presente atto.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua ed aria afferenti ai locali locati.

Restano, altresì, a carico del Conduttore tutti i lavori di manutenzione programmata agli impianti, afferenti i locali locati, da effettuare mediante apposito contratto con ditta specializzata.

Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il Locatore **presti il consenso scritto per l'esecuzione dei** suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche **se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità** locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore.

Art. 10- Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge e in particolare dall'**art. 36** legge 392/1978.

Art. 11- Esonero di responsabilità del Locatore

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 12- Diligenza del Conduttore e ispezione dei locali

Il Conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze **dell'attività ivi svolta.**

Art. 13- Responsabilità del Conduttore

Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali condotti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

#### Art. 14 - Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### Art. 15- Clausola risolutiva espressa

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4. (Puntuale pagamento dei canoni), 6. (Divieto del cambio di destinazione), 8. (Divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 9. (Divieto di cessione e sublocazione), determina la risoluzione del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno, ex art.1456 c.c.

#### Art. 16- Condizione risolutiva

Le Parti prevedono, quale condizione risolutiva, che il presente Contratto si risolva per l'ipotesi in cui, all'esito della procedura competitiva di vendita, venga disposta l'aggiudicazione dei beni, oggetto di locazione, a soggetto diverso dall'attuale conduttore. Per tale ipotesi, la Curatela provvederà a corrispondere ad ASIA S.p.a., a titolo di indennità per i lavori svolti ed indicati all'ultimo comma dell'art. 2 del presente contratto, un importo pari ad una mensilità del canone annuo pattuito all'art. 4, che le parti ritengono congruo, con espressa rinuncia della conduttrice ad ogni ulteriore pretesa.

#### Art. 17- Imposta di bollo e di registro

È a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto.

La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del Conduttore e le relative spese verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti.

#### Art. 18- **Visite dell'immobile**



Le parti convengono che, nel caso in cui il Locatore intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il Conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, la visita dell'unità immobiliare al Locatore, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti dell'immobile di accedere all'unità immobiliare.

Art. 19- Risoluzione delle controversie

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Napoli,

Il Curatore Fallimentare CTP S.p.A.    L'Amministratore Unico ASIA Napoli S.p.A.

Prof. Avv. Niccolò Abriani

Ing. Domenico Ruggiero

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la clausola di cui all'articolo 7 (Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), 9 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 10 (Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), 11 (Esonero di responsabilità del Locatore), 13 (Responsabilità del Conduttore), 14 (Deposito cauzionale), 15 (Clausola risolutiva espressa), 18 (Risoluzione delle controversie).

Il Curatore Fallimentare CTP S.p.A.    L'Amministratore Unico ASIA Napoli S.p.A.

Prof. Avv. Niccolò Abriani

Ing. Domenico Ruggiero

Allegato A: planimetria dell'immobile locato Piano Primo

Allegato B: planimetria del garage locato.