

SI RICHIEDE L'APPOSIZIONE DEL TIMBRIO POSTALE PER LA DATA CERTA.

27/03/2014

DOCUMENTO UNICO FORMATO DA N. 2 PAGINE

## ATTO RICOGNITIVO E DI COMPENSAZIONE

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale tra le Parti:

\* [redacted] - C.F. e P.IVA:

[redacted] nella persona dell'Amministratore Sig. [redacted]

[redacted]

[redacted]

e

\* [redacted] - C.F. e P.IVA:

[redacted], nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. [redacted]

[redacted] ed ivi residente in [redacted]

[redacted]

### premesse

- che in data 03/06/2013, con atto a ministero Notaio Dott. Augusto Chizzini - n. 29361 Rep. e n. 17612 Racc. - è stata definitivamente attuata la delibera mediante la quale la società [redacted]

[redacted] ha scisso parte del proprio complesso e patrimonio aziendale a beneficio della [redacted]

- che nell'ambito della suddetta operazione - i cui atti (progetto di scissione, delibera di scissione ed

atto di scissione) con i relativi allegati devono intendersi qui integralmente richiamati - tra le

passività scisse a carico di [redacted] sono stati compresi i debiti di natura commerciale già

contratti da [redacted] nei confronti dei fornitori [redacted] per

l'ammontare di € 1.000.000,00 e [redacted] per l'ammontare di €

500.000,00;

- che per ragioni di opportunità commerciale e pianificazione finanziaria [redacted] sta

comunque procedendo al pagamento anche dei suddetti debiti di fornitura che hanno formato

oggetto di scissione a carico di [redacted] rilevando, in contropartita, il corrispondente credito

nei confronti della società beneficiaria della scissione la quale, per converso, a fronte del

pagamento effettuato dalla scissa rileva, a "chiusura" dei suddetti debiti di fornitura scissi, un

corrispondente debito nei confronti di [redacted] stessa;



Postaprioritaria

Posteitaliane

27.03.2014 09.07  
Euro 000.70

ID 2746  
II

1-F1010033



- che in data 01/03/2014 è stato sottoscritto tra [redacted] apposito contratto di locazione per l'immobile strumentale ubicato nel Comune di Goito (MN) - Fr. Cerlongo - Via Bariletto c.m., costituito da un unico corpo di fabbrica con annessa area scoperta da intendersi qui integralmente richiamato anche al fine della più corretta individuazione delle porzioni immobiliari oggetto di affitto nonché del canone annuo convenuto;

quanto sopra premesso e considerato le Parti, a definizione delle rispettive posizioni creditorie / debitorie originate dalle sopra illustrate circostanze,

**convengono quanto di seguito**

1 - [redacted] nel rispetto del corrispondente regime di esenzione IVA, procederà all'integrale ed immediata fatturazione dei canoni di locazione alla stessa dovuti da [redacted] per l'importo complessivo di € 1.500.000,00 come derivante dalla moltiplicazione del canone annuo convenuto in € 125.000,00 per 12 anni di durata del contratto di locazione medesimo;

2 - il credito maturato da [redacted] verso [redacted] in quanto scaturente dalla locazione, come quantificato al precedente punto 1, formerà inoltre oggetto di compensazione, fino a capienza e concorrenza, con il corrispondente credito maturato da [redacted] nei confronti di [redacted] in ordine al pagamento, da parte di [redacted] stessa, dei debiti di fornitura indicati e quantificati in premessa e che hanno formato oggetto di scissione in capo ad [redacted]

3 - la compensazione indicata al precedente punto 2 avviene sia avuto riguardo ai pagamenti già effettuati alla data odierna da [redacted] che nel rispetto delle tempistiche di pagamento già convenute - e/o da convenire - tra [redacted] ed i precitati fornitori scissi in relazione ai pagamenti ancora da effettuare;

4 - le clausole di cui alla presente scrittura integrano, modificano e/o sostituiscono quelle già convenute tra le Parti agli artt. 3 e 4 del contratto di locazione tra le stesse sottoscritto.

Letto, confermato e sottoscritto in Cerlongo di Goito (MN), il 25/03/2014

p.

p.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra:

\* [redacted] - C.F. e

P.IVA [redacted] nella persona dell'Amministratore Sig. [redacted]

nato a [redacted]

[redacted] (Locatore)

e

\* [redacted] C.F. e P.IVA: [redacted] nella persona del Presidente del Consiglio di

Amministrazione Sig. [redacted] nato a [redacted]

ed ivi residente in Via [redacted]

[redacted] (Conduttore)

**promesso:**

a) - che il locatore è proprietario di fabbricato strumentale destinato a palestra, laboratorio, magazzino, rimessa ed uffici sito nel Comune di Goito (MN) - Frazione Carlongo - Via Bariletto c.m., costituito da un unico corpo di fabbrica con annessa area scoperta e diviso in più unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- al Foglio 6 Mappale 119 sub 1, Via Bariletto n. cm, p. T-1, Categoria Catastale D/8, Rendita Catastale € 2.242,00;
- al Foglio 6 Mappale 119 sub 2, Via Bariletto n. cm, p. T, Categoria Catastale C/6, Rendita Catastale € 238,88;
- al Foglio 6 Mappale 119 sub 3, Via Bariletto n. cm, p. T, Categoria Catastale C/3, Rendita Catastale € 613,40;
- al Foglio 6 Mappale 119 sub 4, Via Bariletto n. cm, p. T-1, Categoria Catastale A/10, Rendita Catastale € 1.558,41;
- al Foglio 6 Mappale 119 sub 5-6-7, Beni comuni non censibili.



✓ Particella di mq. 260, sita nel Comune di Goito (MN), censita al Catasto Terreni di detto Comune come "Reliquati di acque esenti" al Foglio n. 6 Mappale 176;

b) - che la , in relazione alle proprie esigenze commerciali ed all'attività esercitata, ha chiesto al locatore di poter utilizzare, tramite sottoscrizione di apposito contratto d'affitto, una porzione preponderante del fabbricato indicato alla precedente lettera (a);

c) - che il locatore intende accondiscendere alle richieste manifestate dal conduttore;

**quanto sopra premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

1) Il locatore affitta al conduttore la porzione immobiliare di seguito precisamente identificata (e della quale si allega al presente contratto apposita planimetria evidenziata in giallo), affinché lo stesso possa servirsene per l'attività esercitata nell'ambito della commercializzazione di prodotti software ed hardware e nel settore dei servizi di manutenzione dei suddetti sistemi informatici.

La porzione immobiliare oggetto di locazione, già ben nota e di cui le parti omettono una più dettagliata descrizione, è così identificata catastalmente:

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Goito (MN):

- al Foglio 6 Mappale 119 sub 2, Via Bariletto n. cm, p. T, Categoria Catastale C/6, Rendita Catastale €. 238,86 – porzione a destinazione rimessa;

- al Foglio 6 Mappale 119 sub 3, Via Bariletto n. cm, p. T. Categoria Catastale C/3, Rendita Catastale €. 613,40 – porzione a destinazione laboratorio-magazzino;

- al Foglio 6 Mappale 119 sub 4, Via Bariletto n. cm, p. T-1, Categoria Catastale A/10, Rendita Catastale €. 1.558,41 – porzione a destinazione uffici;

oltre a parti comuni, servizi ed aree cortilive di pertinenza.

2) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal **1 Marzo 2014** e sarà rinnovata tacitamente ed automaticamente per un pari periodo di tempo, alle condizioni che verranno pattuite al momento del rinnovo.

Le parti convengono che il Conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento nel corso della sua durata dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà poi esecuzione.

3) Il canone di locazione, avendo le parti ben presenti le condizioni oggettive dei locali sopra descritti, viene fissato ed accettato nella misura annua di Euro 125.000,00 (dicansi euro centoventicinquemila/00). Lo stesso formerà oggetto di fatturazione in esenzione da IVA ai sensi dell'art. 10 n. 8 del DPR 633/72.

Il canone verrà corrisposto in n. 4 rate trimestrali posticipate da € 31.250,00 (dicansi euro trentunomiladuecentocinquanta/00) ciascuna, al domicilio del locatore o presso banca dal medesimo indicata entro il giorno 10 del mese successivo, salva comunque la facoltà di concordare consensualmente, tra Locatore e Conduttore, modalità di fatturazione e pagamento differenti rispetto a quelle sopra indicate (pur mantenendo il canone stesso il regime di esenzione da IVA).

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 modificato con le disposizioni introdotte con la legge 118/85, le parti convengono che il canone di locazione sarà - su richiesta scritta o verbale del locatore - aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto oltre i termini stabiliti dal presente contratto - ovvero da eventuali diversi accordi intercorsi con il locatore - e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento del canone pattuito.

5) I locali si concedono per il solo uso previsto per l'attività enunciata in premessa, con divieto di sublocazione e cessione - anche parziale - e divieto di mutamento di destinazione se non previo espresso consenso scritto, in tal senso, da parte del locatore.

6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i beni oggetto della locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi lavora, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato (fatto salvo il deperimento d'uso).

Ai sensi delle disposizioni recate dalla Legge n. 9 del 21/02/2014 il conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione.

Potranno essere fatte modifiche, ampliamenti e manutenzioni straordinarie anche in deroga all'art. 2561 C.c. ai beni locati, a cura e spese del conduttore, se previamente autorizzate dal locatore.

Il locatore avrà la facoltà di ritenere - senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora rinuncia - le eventuali opere di miglioria od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario, ed a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del contratto, all'immediato ripristino della situazione originaria a sua cura e spese.

Ove il locatore - interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno - dichiarerà, entro 45 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire i lavori di adeguamento impianti imposti da sopravvenute disposizioni di legge, ovvero nello stesso termine il locatore medesimo non fornirà risposta alcuna all'interpello, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei lavori richiesti dalle normative, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592, 1<sup>a</sup> comma. Analogamente si procederà in caso di



lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge, con diritto al conduttore di rimborso delle spese ove detti lavori vengano da lui effettuati.

L'esecuzione sui locali di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (a sensi dell' art. 23 legge 392/1978) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione del locale/i o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale gli stessi sono adibiti, comporterà la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, deducendo le indennità e i contributi percepiti (anche successivamente) dal locatore per le opere eseguite. Se il locatore richiederà l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, il nuovo importo del canone decorrerà da quest' ultima data; altrimenti, l'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceverà la richiesta.

Il conduttore espressamente rinunzierà ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583-4 c.c.

Restano altresì a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 C.c., le riparazioni inerenti la piccola manutenzione (impianti acqua, gas, luce, sanitari, serrature e chiavi, cardini ed infissi, pavimenti e rivestimenti, ecc.). Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore dandone debito al conduttore medesimo.

7) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare direttamente, o far ispezionare, i beni locati.

8) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi e per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché sollevato per i danni diretti o indiretti che potessero derivare al conduttore per atti o omissioni di terzi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi per i danni

derivanti da sua colpa per spandimento d'acqua, fughe di gas, incendi e per ogni altro abuso o trascuratezza nell'utilizzo dei beni locati.

9) L'inadempimento da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento dell'affitto, produrrà *Ipsa Jure* la risoluzione del contratto.

10) La registrazione del presente contratto verrà effettuata con l'applicazione dell'imposta di Registro nella misura proporzionale annua del 1% poiché i canoni di locazione sono esenti da IVA trovando applicazione l'art. 10 n. 8 del DPR 633/72 (senza deroghe) e trattandosi di immobile strumentale.

11) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle Leggi speciali in materia di locazioni commerciali, in quanto applicabili.

12) Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono devolute al giudizio di un arbitro nominato d'accordo tra le parti o in caso di disaccordo, su iniziativa della parte più diligente, dal Presidente della Camera di Commercio di Mantova. Fermo l'obbligo di consentire alle parti di esprimere le proprie difese, l'arbitro non sarà tenuto ad osservare alcuna regola di procedura. Egli dovrà pronunciare la propria decisione entro trenta giorni dalla nomina dandone comunicazione per iscritto, con raccomandata A.R., alle parti. Queste la considereranno come espressione della propria volontà.

Letto, confermato e sottoscritto in ogni sua parte, dagli Artt. 1/12.

Cerignola di Goito (MN), li 01/03/2014

**"Il Locatore"**

p.

**"Il Conduttore"**

p.