

## Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo

Con la presente da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge tra :

-la società [REDACTED], con sede legale in Martina Franca alla Via Mottola Z.I. km 2,200 [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore, il [REDACTED] residente al [REDACTED] di seguito "locatrice", e

- la società [REDACTED], con sede in Martina Franca in Corso Messapia n. 172, [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] di seguito "conduttrice",

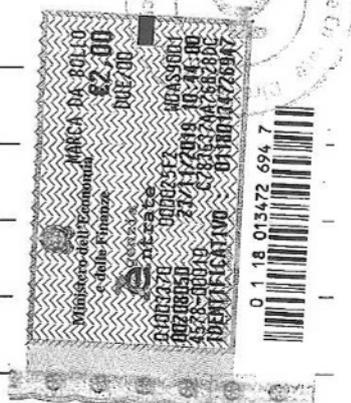
si conviene e si stipula quanto segue:

1) La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Martina Franca alla Via Mottola km 2,200 Z.I., in catasto di ridetto Comune al foglio 107, particella 1052, sub. 11, cat. D/1 cl. 0301 rend. € 7.630,56, Piano S1, mq. 3500 meglio descritto ed individuato nella planimetria che sottoscritta dalle parti si allega sotto *Allegato A*), facente parte di un più ampio fabbricato composto da più livelli.

2) La conduttrice ha visionato ridetto immobile trovandolo nello stato di fatto e diritto in cui si trova idoneo ed adatto allo scopo designato ed alle proprie esigenze ed utilizzerà ridetto immobile per uso deposito/magazzino.

3) E' fatto divieto alla conduttrice di cedere il presente contratto a terzi; è invece consentita la sublocazione di parte di esso, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo racc.a.r./pec con preavviso di 10 giorni, e rimanendo essa stessa comunque obbligata ai fini della presente scrittura.

4) la durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) a far data dal 01/11/2019



sino al 31/10/2025, decorsi i quali il contratto si rinnoverà per un ugual periodo di sei anni in sei anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata a.r. / pec spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione dalla parte locatrice o almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione dalla parte conduttrice.

5) La conduttrice potrà recedere dal presente contratto in qualsiasi momento dandone preavviso 6 (sei) mesi prima dell'effettivo rilascio a mezzo raccomandata a.r. / pec;

6) il corrispettivo della locazione è consensualmente determinato tra le parti in € 126.000,00 (euro centoventiseimila/00) annui, oltre Iva per opzione, come consentito dal D.L. n. 223 del 04/07/2006 convertito dalla Legge 248 del 04/08/2006, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 10.500,00= (euro diecimilacinquecento/00) oltre Iva, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario da eseguirsi all'IBAN intestato alla [redacted] ed indicato in fattura.

7) la modalità di pagamento e/o l'Istituto bancario presso il quale verrà eseguito il bonifico di pagamento dei canoni locazione, potrà essere modificato dalla parte locatrice, la quale ne darà comunicazione alla parte conduttrice; si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali;

8) il canone verrà aggiornato, a partire dal secondo anno, annualmente ed automaticamente nella misura del 75% della variazione ISTAT su base annua,

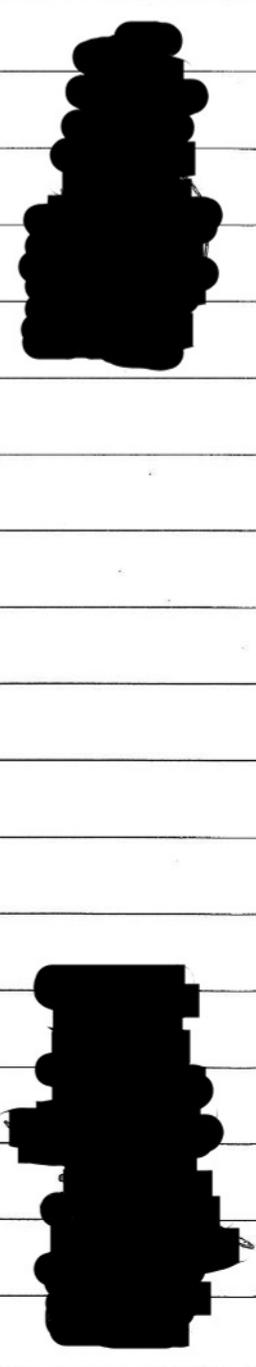
9) per assicurare alla parte locatrice l'assoluta integrità ed il buono stato dell'immobile, durante il rapporto contrattuale e fino al momento della riconsegna, la parte conduttrice rimette nelle mani della parte locatrice, che ne

da ampia quietanza, la somma di Euro 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00) quale deposito cauzionale; detto deposito, non imputabile in conto pigioni, non produttivo di interessi, né soggetto a rivalutazione monetaria, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, con diritto a procedere a compensazione con spese occorrenti per i ripristini di eventuali danni e/o modifiche poste in atto dal conduttore;

10) Le spese a carico della conduttrice saranno la Tari e l'energia elettrica; in merito alla Tari, sarà a carico della conduttrice anche la comunicazione all'amministrazione comunale per la sola area di competenza di cui alla particella 1052 del foglio 107; per ciò che concerne le spese di energia elettrica dei locali, le parti concordano che verranno installati n°3 (tre) contatori di sottrazione e, periodicamente, dietro presentazione di giustificativi di spesa verranno emesse fatture di rimborso.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianti di protezione antincendio attivi e passivi, quali l'impianto di rilevazione fumi e segnalazione automatica, l'impianto idrico antincendio ad idranti, gli estintori, le porte rei, le uscite di sicurezza, le verifiche periodiche dell'impianto elettrico ai sensi della 462/01 oltre alle manutenzioni straordinarie dell'immobile anche dell'area di competenza della conduttrice rimarrà a carico della locatrice, con addebito quota parte alla conduttrice di quanto di sua spettanza.

Saranno a carico e a spese della locatrice il mantenimento e il rinnovo di tutte le autorizzazioni nessuna esclusa relative si all'immobile sia alla parte locata così come la gestione della sicurezza per quanto attiene i solo luoghi di lavoro riferiti all'immobile, si allega la planimetria *Allegato B* con l'individuazione



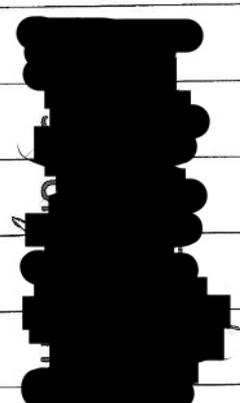
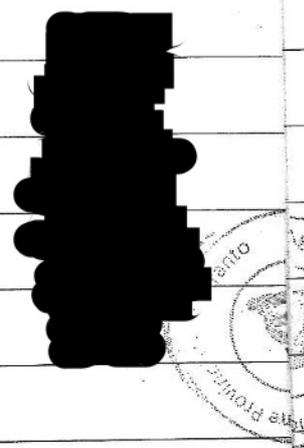
delle aree esterne e delle aree interne ad uso esclusivo della conduttrice oltre ad individuare le aree comuni.

11) La conduttrice, per giustificati motivi e previo avviso, dovrà consentire alla parte locatrice e/o ai suoi incaricati, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno e/o rimborso spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili e/o per qualsivoglia altro motivo dovesse risultare impossibile e/o limitato l'uso o il godimento della cosa locata.

12) Nello svolgimento del lavoro non devono esserci interferenze alcune tra i dipendenti delle parti del presente contratto.

13) la parte conduttrice si obbliga ad assicurare, presso una primaria compagnia di assicurazioni, per tutto il periodo di durata della locazione, l'unità immobiliare nonche' i propri beni/merce contro il rischio di incendi e scoppi, rovina totale e/o parziale e contro i danni subiti da terzi e/o dallo stabile con un massimale non inferiore ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) con riferimento al solo bene immobile. Ovviamente il beneficiario della polizza per il solo bene immobile sarà la parte locatrice e la parte conduttrice si impegna, sin d'ora, a modificare, su richiesta della locatrice il nominativo del beneficiario presso la compagnia di assicurazioni. Dell'avvenuta stipulazione e dei rinnovi del contratto di assicurazione e del suo contenuto dovrà esserne data notizia scritta alla parte locatrice unitamente alla consegna di una copia della polizza.

Resta inteso che la parte conduttrice ha la facoltà, oltre che il diritto, di poter assicurare i materiali ed i beni utili o necessari all'esercizio strumentale della professione, con una compagnia di assicurazioni di proprio gradimento, i cui beneficiari saranno da essa stessa prescelti. La mancata osservanza della



presente clausola determina *ipso jure* la risoluzione del contratto;

14) La conduttrice dichiara che il bene nella sua interezza trovasi in buono stato manutentivo e l'accetta nello stato in cui la stessa si trova.

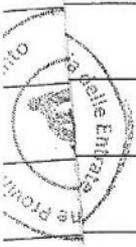
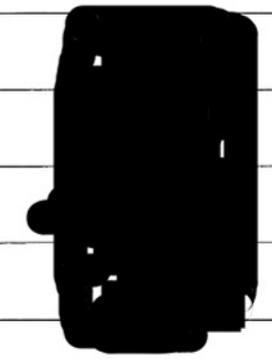
15) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione ed autorizzazione della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni all'immobile e quant'altro effettuato dalla conduttrice resteranno alla cessazione della locazione acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, che potrà decidere in merito alla loro rimozione a cura e spese della conduttrice, restando inteso che la conduttrice non potrà pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti e né il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

16) La conduttrice è costituita custode della cosa locata. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti, indiretti a persone o cose che derivanti da fatto doloso o colposo di terzi.

17) Si conviene espressamente che, in caso di ritardi nei pagamenti anche delle spese, qualsiasi pagamento effettuato verrà imputato prima al rimborso delle spese eventualmente dovute, poi agli interessi moratori ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

18) le spese di registrazione anche per le future annualità, nonché la spesa di bolli del presente contratto, sono a carico di entrambe le parti in ugual misura;

In caso di recesso anticipato l'imposta di registro per la risoluzione resterà a



carico del richiedente il recesso.

19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Qualunque modifica al presente dovrà essere provata solo per atto scritto.

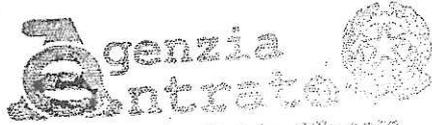
20) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello dove è ubicato l'immobile concesso in locazione.

21) la certificazione energetica per deposito e/o magazzino oggetto del presente contratto non è obbligatoria in quanto non rientra nelle casistiche indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'art. 3 del DPR 412/93 ma viene, comunque, rilasciata per la particella 1052 del foglio 107 e, pertanto, la conduttrice dichiara di aver ottenuto tutte le informazioni e copia della stessa comunque allegata al presente sotto *Allegato C*).

22) Per quanto non previsto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78 e dal Codice Civile e dalla normativa in materia e si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto ai sensi e per gli effetti di legge.

Le parti, previa trattazione e rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16) 17) 18) 19) 20) 21) e 22) del presente contratto.

Martina Franca il 01/11/2019



Direzione Provinciale di Taranto  
Ufficio Territoriale

Atto registrato il 27 NOV. 2019 RT al n° 10332

imposte liquidate per € 1260,00 per n° 1 anni



IL FUNZIONARIO  
Marcello ABRESCIA  
firma su delega del Direttore Provinciale

**RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

**REGISTRATO A TARANTO IL 27/11/2019 ALLA SERIE 3T N. 10332**

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

la società [REDACTED], con sede legale in Martina Franca alla Via Mottola

Z.I. km 2,200 [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante

pro tempore, il [REDACTED]

[REDACTED] di seguito "locatrice" e

la società' [REDACTED], con sede in Martina

Franca in Corso Messapia n. 172, [REDACTED] in persona del suo

legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

[REDACTED] di seguito

"conduttrice"

**PREMESSO CHE**

o la società [REDACTED] conduce l'unità immobiliare sita in Martina Franca (TA) alla Via Mottola Km 2,200, in catasto al fg. 107, part.lla 1052 sub. 11 cat. D/1;

o il contratto di locazione ad esso relativo è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto il 27/11/2019 alla serie 3T n. 10332;

**Tutto ciò premesso le parti con la sottoscrizione della presente, concordemente convengono quanto segue:**

Il canone della locazione, convenuto al punto 6 nell'originario contratto in € 10.500,00 (eurodiecimilaciquecento/00) oltre iva mensili, è stabilito a far data dal 01.02.2020 in € 9.000,00 (euronovemila/00) oltre iva mensili.

La parte conduttrice provvederà agli adempimenti connessi e alle relative

comunicazioni presso l'ufficio del Registro di Taranto ed al pagamento dei relativi tributi i quali resteranno a carico della parte conduttrice.

La presente è costituita da n. 2 (due) facciate e viene letta, confermata e sottoscritta dalle parti.

Martina Franca 01.02.2020

[Redacted signature]

(Il Locatore)

[Redacted signature]

[Redacted signature]

(Il Conduttore)

[Redacted signature]

**RIDUZIONE CANONE MENSILE DI LOCAZIONE DEL  
CONTRATTO REGISTRATO A TARANTO IL 27.11.2019 ALLA  
SERIE 3T N. 10332**

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

- la società [redacted] con sede legale in Martina Franca alla Via Mottola Z.I. km 2,200 [redacted], in persona del suo liquidatore, il Sig. [redacted] ed ivi residente al [redacted], nonché la procedura di liquidazione del concordato preventivo [redacted] [redacted], in persona del liquidatore ex art. 182 L.F. Dott. Anna Maria Altavilla, di seguito "locatrice";

- la società [redacted], con sede in Martina Franca in Corso Messapia n. 172, [redacted], in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. [redacted] [redacted], di seguito "conduttrice",  
si conviene e si stipula quanto segue:

**PREMESSO CHE**

- o la società [redacted] ha concesso, in base al contratto stipulato in data 01.11.2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto il 27.11.2019 al numero 10332 serie 3T, alla società [redacted] l'immobile sito in Martina Franca alla Via Mottola km 2,200 Z.I., in catasto di ridetto Comune al foglio 107, particella 1052, sub. 11, cat. D/1, cl. 0301, rend. € 7.630,56 Piano S1
- o con pec del 23.01.2023 la società [redacted] ha

[redacted]

comunicato l'aggiornamento del canone di locazione mensile, a seguito dell'adeguamento Istat come espressamente indicato al punto 8 del contratto di locazione suddetto fissandolo ad € 9.776,25 (novemilasettecentosettantasei/25) oltre iva

- o la società [REDACTED] in data 20.04.2023 mediante pec ha fatto richiesta alla [REDACTED] di riduzione del canone mensile di locazione nella misura del 20%
- o in data 04.06.2023 il G.D., Dott. Giuseppe De Francesca, visti i pareri del commissario giudiziale, Dott. Cosimo Valentini, e del liquidatore, Dott. Anna Maria Altavilla, ha autorizzato la riduzione del canone mensile ad € 8.000,00 con decorrenza dal mese successivo a quello del provvedimento di autorizzazione, autorizzando la società [REDACTED] e la procedura di liquidazione del concordato preventivo [REDACTED] a sottoscrivere l'integrazione contrattuale
- o in data 06.06.2023 la società [REDACTED] in liquidazione ha comunicato alla conduttrice il detto provvedimento
- o Tutto ciò premesso le parti con la sottoscrizione della presente integrazione contrattuale, concordemente convengono di modificare il punto 6 del suddetto contratto di locazione in essere stabilendo che il canone di locazione, a far data dal 01 luglio 2023 **viene fissato in euro 8.000,00 (ottomiamila/00) mensili oltre iva.**
- o la conduttrice provvederà agli adempimenti connessi alla registrazione della presente scrittura privata presso l'ufficio del Registro delle Entrate di Taranto ed al pagamento dei relativi tributi i quali resteranno a carico della parte conduttrice

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il presente contratto è costituito da n. 3 (tre) facciate e viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Martina Franca, 24.07.2023

LOCATRICE

CONDUTTRICE

[REDACTED]

[REDACTED]

Procedura di liquidazione del

concordato preventivo [REDACTED]

in liquidazione

[REDACTED]



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI  
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di DPTA UT TARANTO

In data 07/11/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 23110720132648284 - 000001 la comunicazione di  
rinegoziazione del canone (codice 8) di un contratto di locazione a  
partire dal 01/11/2023

presentata da [REDACTED] e trasmessa da

STUDIO TRIBUTARIO E FISCALE [REDACTED]

Codice identificativo del contratto registrato: TUY19T010332000MD.

Li, 07/11/2023