

MODIFICA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ESISTENTE SOGGETTO A I.V.A.

L'anno 2017 e questo di 2 gennaio

tra
la Società [redacted] con sede in [redacted] tra [redacted] Codice Fiscale e P. I.V.A. [redacted]
[redacted] in persona dell'Amministratore pro tempore [redacted] nata a [redacted]
[redacted] il [redacted] - C.F. [redacted], di seguito indicata anche
LOCATRICE
e la Società [redacted] con sede in [redacted] - Codice Fiscale e P.I.V.A. : [redacted]
nella persona del legale rappresentante Sig. [redacted], nato a [redacted]
- C.F. [redacted] e domiciliata per la carica presso la sede della società, di seguito
indicata **CONDUTTRICE**

PREMESSO

- che con contratto stipulato in data 24 febbraio 2012, registrato a Firenze (Ufficio Firenze 2) il 07/03/2012 al n. 2046, la società [redacted] concedeva in locazione alla società [redacted] un compendio immobiliare di sua proprietà ubicato in comune di Signa, meglio descritto nel suddetto contratto, ad uso promiscuo di uffici, laboratorio d'analisi, stoccaggio, trattamento rifiuti speciali e depurazione delle acque, con durata sino al 28 febbraio 2018, rinnovabile tacitamente e con un canone di locazione di € 180.000,00 in ragione d'anno ;
- che con successivo contratto, in data 31 ottobre 2014, registrato a Firenze (Ufficio Firenze 2) il 24 novembre 2014 al n. 6360, le parti si accordavano per una riduzione nell'uso dei locali (più precisamente concordavano di escludere dal contratto l'uso dei locali relativi al laboratorio di analisi, nonché dei locali accessori), con una conseguente riduzione del canone annuo (da € 180.000,00 a € 174.000,00) e con una nuova durata del detto contratto (31 ottobre 2020);
- che la parte locatrice si è accordata con la parte conduttrice per l'utilizzo da parte di quest'ultima dei locali per l'attività del laboratorio di analisi e dei locali accessori, con il ripristino del canone inizialmente previsto (€ 180.000,00 annui);
- che è intenzione delle parti lasciare invariati tutti gli altri patti e condizioni riportati nel contratto del 31 ottobre 2014;
- che la società [redacted] è tuttora piena proprietaria del fabbricato posto in [redacted] [redacted] identificato al catasto fabbricati foglio 5 particella n. 951 categoria E/9 .

Affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- di ricomprendere, nel contratto di locazione esistente fra le parti, il locale ad uso laboratorio di analisi, completo di materiali e apparecchiature idonei - armadi - scrivanie - personal computer - spogliatoi bagno - wc;
- di ripristinare il canone annuo - previsto nel contratto iniziale del 24 febbraio 2012 - di € 180.000,00 annui (oltre agli aggiornamenti ISTAT previsti);
- di modificare conseguentemente l'importo del deposito cauzionale infruttifero, da € 29.000,00 a € 30.000,00;
- di lasciare invariati tutti gli altri patti e condizioni riportati nel contratto stipulato in data 31 ottobre 2014, compresa la scadenza (31 ottobre 2020).

Per effetto delle intervenute variazioni, si riporta - qui di seguito - il contratto di locazione vigente che sostituisce a tutti gli effetti quelli precedenti:



Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, parte dell'immobile come di seguito descritto:

- Locale sito al piano terreno della palazzina uffici di mq.300 comprensivo di :
 - n. 1 ingresso uso ufficio arredato con armadio, bancone, scrivania ad angolo, sedie, personal computer c/tastiera, fotocopiatrice multiuso.
 - n. 2 uffici arredati con scrivanie, armadi, ognuno munito di personal computer
 - n. 1 bagno wc
 - n. 1 stanza grande ad uso laboratorio analisi, completo di materiali ed apparecchiature idonei – armadi – scrivanie – personal computer – spogliatoi – bagno-wc

Il tutto fornito di impianto elettrico e corpi illuminanti (a neon), condizionatori d'aria fredda e calda, cablaggio strutturato compreso d'impianto telefonico, annessi e connessi perfettamente funzionanti visionati dal conduttore e da lui dichiarati idonei al proprio uso –

- Capannone CP 1
- Capannone CP 2
- Capannone CP 3
- Capannone CP 4 (comprese scaffali di stoccaggio rifiuti)
- Viabilità e pavimentazione industriale
- Locale seminterrato ad uso archivi (4) e posto auto, locale pompe antincendio e pompe autoclave.

Suddetti locali meglio individuati nelle allegate planimetrie (3) debitamente sottoscritte dalle parti per fare parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile

Detta unità si concede in locazione

- ad uso uffici e laboratorio d'analisi per quanto riguarda il locale interno piano terra -
- ad uso stoccaggio, trattamento, pretrattamento dei rifiuti speciali industriali e depurazione delle acque per quanto riguarda i capannoni CP1 CP2 CP3 CP4 .

ed in ogni caso solo ed esclusivamente per lo svolgimento della attività che costituisce oggetto sociale della società conduttrice purché consentito dalla legge e dai regolamenti tutti, premessa divieto di ogni altra diversa destinazione.

Art. 3 – Durata della locazione

La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è stabilita in anni sei a decorrere dal 01 gennaio 2017 per finire il **31 ottobre 2020**. Detto termine si intenderà rinnovabile tacitamente (art. 28 L. 392) di 6 anni in 6 anni, a meno che non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Nel contratto viene fatta esplicita opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 4 – Recesso del Conduttore

La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27 Legge 392/78 ultimo comma con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 5 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 180.000,00.= (centottantamila/00) annui oltre onere I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 15.000,00.= (quindicimila/00) oltre I.V.A. cadauna da corrispondersi entro il giorno 10 di ciascun mese, presso il domicilio della Locatrice o mediante versamento sul c/c bancario del Locatore, che quest'ultimo all'uopo indicherà. Il Locatore, ricevuto il pagamento, provvederà a rilasciare regolare fattura.

In caso di ritardato pagamento il Conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, interessi di mora in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare



referimento agli articoli 4. e 5. del Decreto Legislativo del 9 ottobre 2002, n.231, senza necessità che il Locatore proceda a costituirlo in mora.

Art. 6 – Adeguamento ISTAT del canone di locazione

Detto canone di locazione sarà aggiornato automaticamente a partire dall'inizio del secondo anno di durata del contratto nella misura massima consentita delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Art. 7 – Deposito cauzionale

A titolo di deposito cauzionale il Conduttore versa al Locatore, che con la sottoscrizione del presente ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, un importo, non produttivo di interessi legali e pari a due attuali mensilità, di € 30.000,00.= (trentamila/00), da restituirsi alla scadenza del contratto.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

A norma dell'art. 1609 C.C. la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del Conduttore. Faranno carico inoltre tutte le spese che in base alle proprie necessità lavorative si rendessero necessarie per adattare i locali a norme di legge attuali e future, in ogni caso previa comunicazione al locatore e rilascio di autorizzazione da parte di quest'ultimo.

Art. 9 – Riparazioni urgenti

In caso di riparazioni urgenti, che rientrino tra quelle a carico del Locatore, il Conduttore deve darne immediato avviso al Locatore ed in caso di impossibilità e/o rifiuto da parte di quest'ultimo all'esecuzione, il Conduttore può eseguirle a sue spese, salvo diritto al rimborso ex art. 1577 C.C..

Art. 10 – Consegna e conservazione dell'immobile

La conduttrice dichiara di ben conoscere i locali locati, e di trovarli realmente come sono adatti all'uso convenuto ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La Conduttrice non potrà, senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice, apportare alcuna modifica od innovazione ai locali locati e comunque tutto quanto la Conduttrice farà di modifiche, migliorie ed innovazioni ai locali ed impianti, tutto incluso niente escluso, rimarrà a beneficio della Locatrice, senza alcun compenso, a meno che quest'ultima non preferisca al termine della locazione la restituzione dei locali ripristinati allo stato iniziale con spese a carico della Conduttrice.

Il locatore dichiara che l'immobile oggetto della locazione è provvisto di attestato di certificazione energetica presentata al Comune di Signa con posta certificata indirizzata a comune.signa@postacert.toscana.it in data 27/10/2014 oggetto: APE 20141027-DSDRCR57R01I232Q-0225 per protocollo, identificativo del messaggio pec275.2014102719337.23197.03.1.15@pec.aruba.it.

Art. 11 – Pattuizioni varie

Il Conduttore si obbliga a non svolgere attività che risultino in contrasto o in violazione di norme di leggi esistenti.

Il Conduttore non potrà, altresì, porre in essere, con azioni o omissioni, attività imprenditoriali che in qualsiasi modo possano arrecare danno di natura patrimoniale e non al Locatore.

Art. 12 – Recesso del Locatore

In caso di mancato pagamento delle quote di locazione per un periodo massimo di 90 giorni dalla relativa scadenza, il Locatore si riserva il diritto di recedere dal contratto di locazione. L'esercizio della facoltà di recesso, ai sensi e per gli effetti dell'art.1373 C.C., avverrà a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi all'indirizzo del Conduttore ed avrà effetto immediato dalla data di ricevimento.

Art. 13 - Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- a) violazione della destinazione d'uso dell'immobile di cui all'art.2 del presente contratto;
 b) violazione di quanto prescrive l'art.14 del presente contratto.

Art. 14 – Rinvio al Codice Civile

Per quanto non espressamente previsto, si rinvia al C.C. ed alla legislazione speciale.

Art. 15 – Elezione del domicilio e foro competente

Ai fini del presente atto e di quelli connessi e dipendenti da esso, il Conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente atto.

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente il Foro di Firenze.

Art. 16 – Registrazione

Il presente atto potrà essere fatto valere ad ogni e per ogni effetto di legge e sarà registrato dalle parti. Le spese di registrazione della seguente scrittura sono a carico del Locatore e Conduttore al 50%.

Art. 17 – Allegati

I sottoelencati allegati:

La planimetria locali costituisce parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto in Signa il 19 dicembre 2016

LA LOCATRICE
 Legale rappresentante

[Redacted signature]

LA CONDUTTRICE
 Legale rappresentante

[Redacted signature]

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente le seguenti clausole: Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile; Art. 5 – Canone di Locazione; il presente contratto è espressamente soggetto ad IVA.

Art. 7 – Deposito cauzionale; Art. 10 – Consegna e conservazione dell'immobile;

Art. 11 – Pattuizioni varie; Art. 12 – Recesso del Locatore;

Art. 13 – Cause di risoluzione del contratto;

Art. 15 – Elezione del domicilio e foro competente; Art. 17 – Allegati.

LA LOCATRICE
 Legale rappresentante

[Redacted signature]

LA CONDUTTRICE
 Legale rappresentante

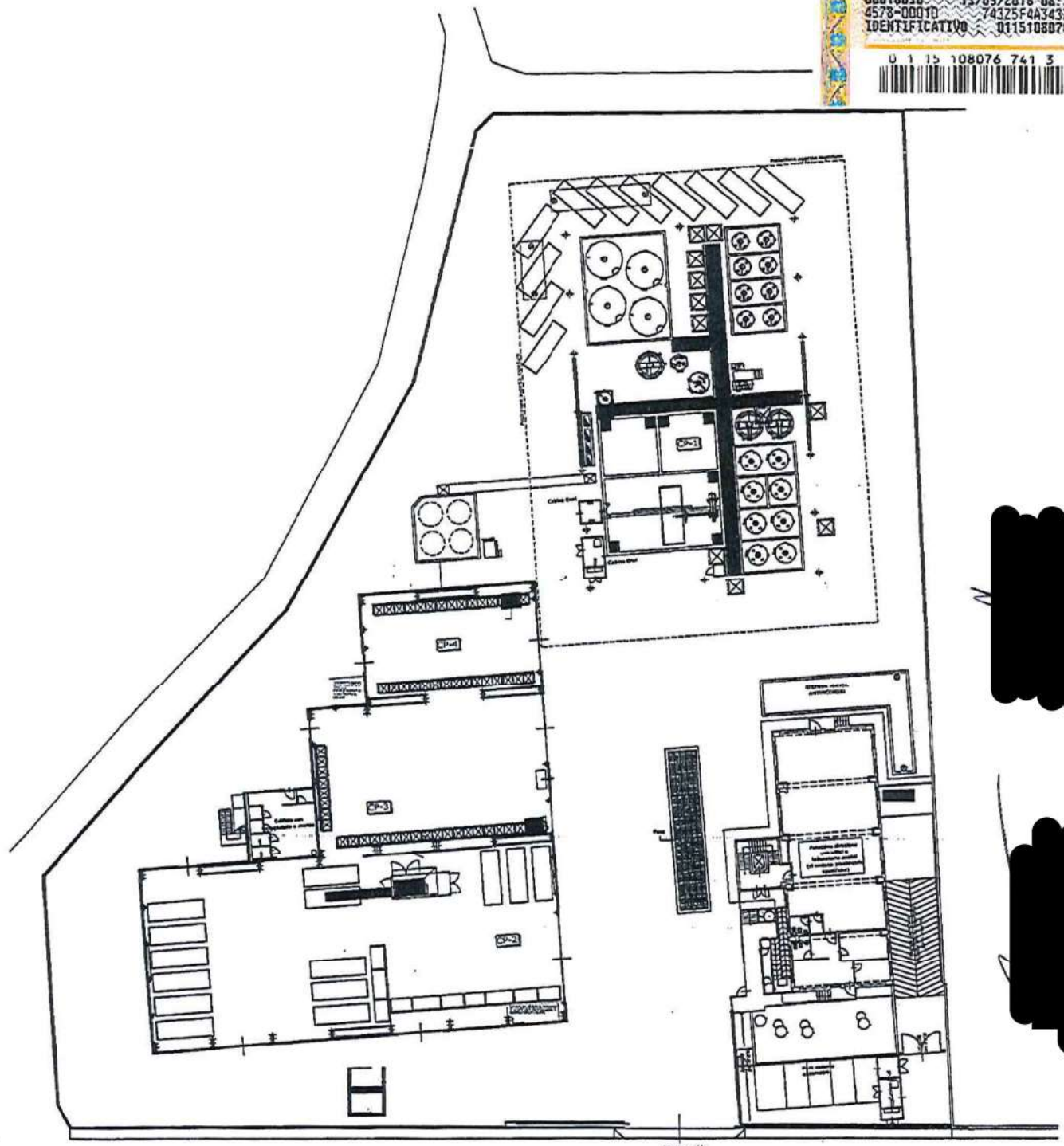
[Redacted signature]

DIREZIONE REGIONALE
 1.9 GEN. 2017
 N. 562 ESATTORE 67,00
 IL DIRETTORE

[Handwritten signature]

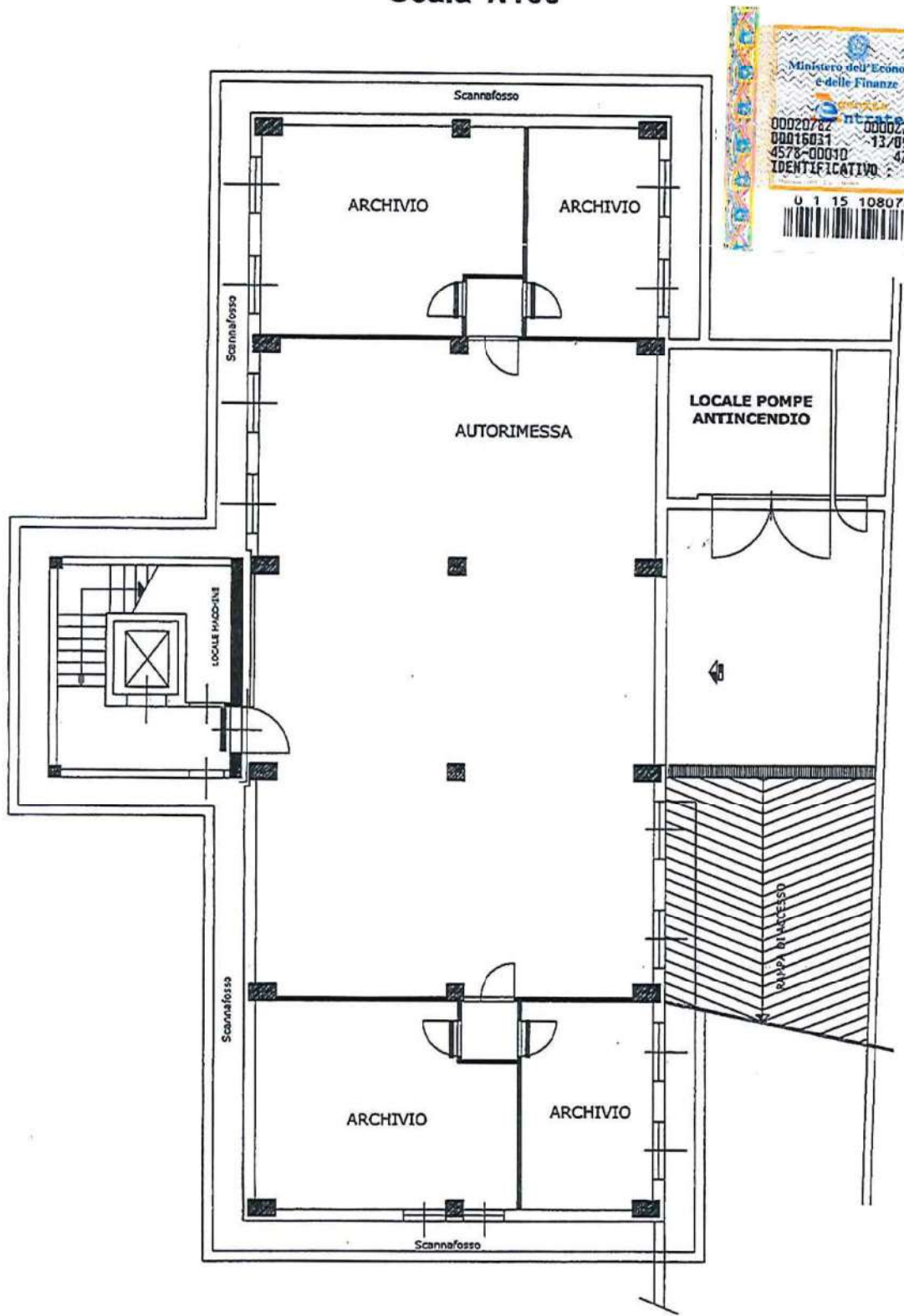


Planimetria della piattaforma polifunzionale [REDACTED]
Via Amendola snc - 50058 - Signa (FI)
Scala 1:400

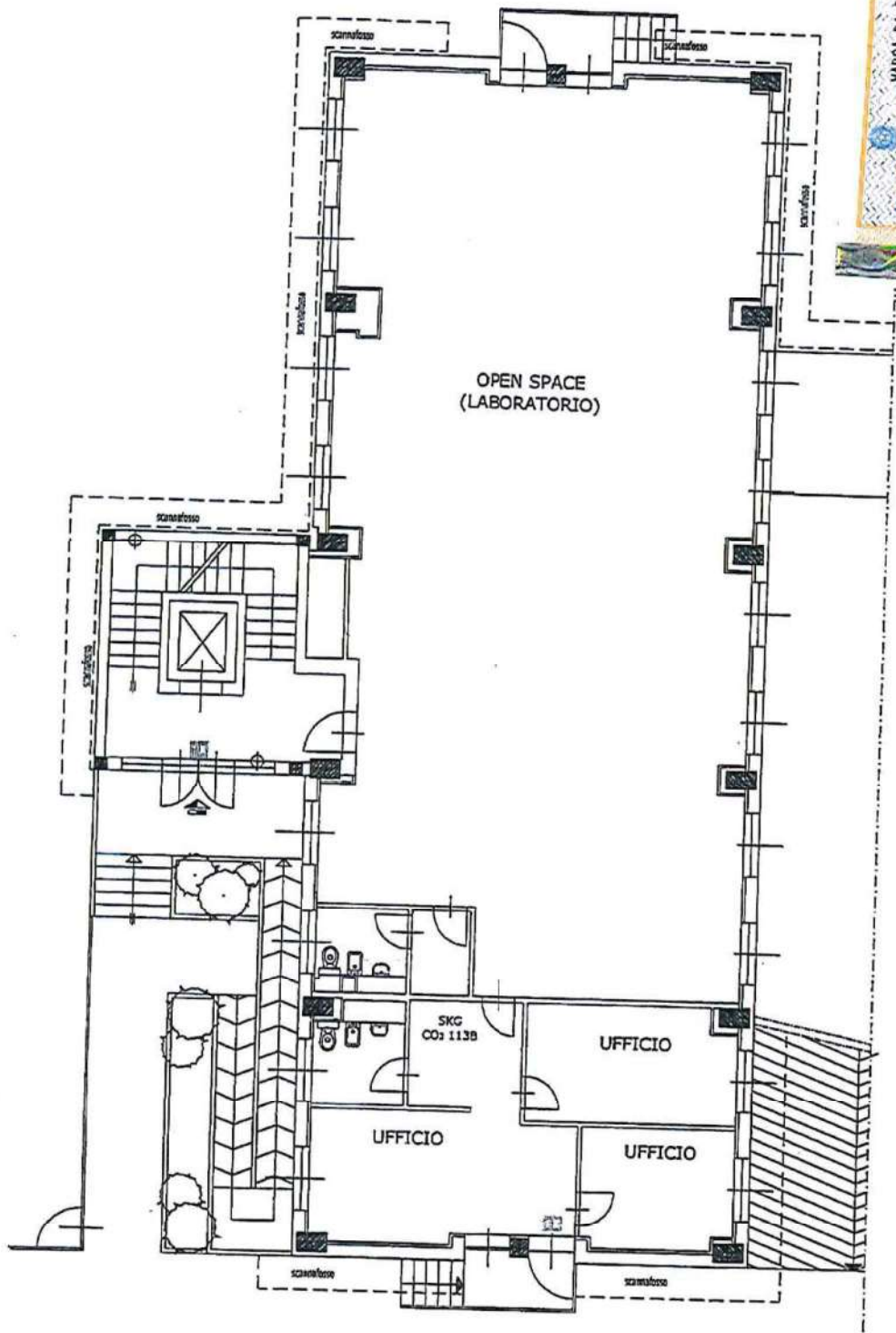


Autore: [REDACTED]
[REDACTED]

**Planimetria del piano seminterrato dell'edificio dirigenziale di [REDACTED]
Via Amendola snc - 50058 - Signa (FI)
Scala 1:100**



Planimetria del piano terra dell'edificio dirigenziale di [REDACTED]
Via Amendola snc - 50058 - Signa (FI)
Scala 1:100



[REDACTED]

[REDACTED]



CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO A I.V.A.

L'anno 2011 e questo di 06 giugno 2011

tra

la Società [redacted], con sede in [redacted] [redacted] in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted], di seguito indicata anche

LOCATRICE,

e la Società [redacted], con sede in Signa [redacted] - Codice Fiscale e P.I.V.A.

[redacted] nella persona del legale rappresentante Sig. [redacted] nato a [redacted]

Il [redacted] - C.F. [redacted] e domiciliato per la carica presso la sede della società,

di seguito indicata CONDUTTRICE

PREMESSO

Che la società [redacted] è proprietaria di un fabbricato posto in Signa, Via Amendola Snc identificato catasto fabbricati foglio 5 particella 951 categoria E/9 .

Affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, parte dell'immobile come di seguito descritto:

-locale di n. 13 stanze + salone entrata compreso di servizi (W.C) – corridoio di accesso alle stanze , collocato al primo piano dell' immobile per un totale di mq 254, il tutto fornito di impianto elettrico e copri illuminanti (a neon), condizionatori d'aria fredda e calda, cablaggio strutturato compreso d'impianto telefonico, annessi e connessi perfettamente funzionanti visionati dal conduttore e da lui dichiarati idonei al proprio uso - meglio individuato nell'allegata pianta planimetrica debitamente sottoscritta dalle parti che viene allegata al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile

Detta unità si concede in locazione al solo uso uffici per lo svolgimento della attività che costituisce oggetto sociale della società conduttrice purché consentito dalla legge e dai regolamenti tutti, premessa divieto di ogni altra diversa destinazione.

Art. 3 – Durata della locazione


La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è stabilita in anni sei a decorrere dal 01 giugno 2011 per finire il 31 maggio 2017. Detto termine si intenderà rinnovabile tacitamente (art. 28 L. 392) di 6 anni in 6 anni, a meno che non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza..

Art. 4 – Recesso del Conduttore

La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27 Legge 392/78 ultimo comma con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 6 – Canone di locazione

Il canone di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 54.000,00.= (cinquantaquattromila) annui oltre onere I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 4.500,00.= (quattromilacinquecento) cadauna da corrispondersi entro il giorno 10 di ciascun mese, presso il domicilio della Locatrice o mediante versamento sul c/c bancario del Locatore, che quest'ultimo all'uopo indicherà. Il Locatore, ricevuto il pagamento, provvederà a rilasciare regolare fattura.



In caso di ritardato pagamento il Conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, interessi di mora in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento agli articoli 4. e 5. del Decreto Legislativo del 9 ottobre 2002, n.231, senza necessità che il Locatore proceda a costituirlo in mora.

Art. 7 – Adeguamento ISTAT del canone di locazione

Detto canone di locazione sarà aggiornato automaticamente a partire dall'inizio del secondo anno di durata del contratto nella misura massima consentita delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Art. 10 – Deposito cauzionale

A titolo di deposito cauzionale il Conduttore versa al Locatore, che con la sottoscrizione del presente ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, un importo, non produttivo di interessi legali e pari a due mensilità, di € 9.000,00.= (novemila), da restituirsi alla scadenza del contratto.

Art. 11 – Manutenzione ordinaria

A norma dell'art. 1609 C.C. la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del Conduttore. Faranno carico inoltre tutte le spese che in base alle proprie necessità lavorative si rendessero necessarie per adattare i locali a norme di legge attuali e future.

Art. 12 – Riparazioni urgenti

In caso di riparazioni urgenti, che rientrino tra quelle a carico del Locatore, il Conduttore deve darne immediato avviso al Locatore ed in caso di impossibilità e/o rifiuto da parte di quest'ultimo all'esecuzione, il Conduttore può eseguirle a sue spese, salvo diritto al rimborso ex art. 1577 C.C..

Art. 13 – Consegna e conservazione dell'immobile

La conduttrice dichiara di ben conoscere i locali locati, e di trovarli realmente come sono adatti all'uso convenuto ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La Conduttrice non potrà, senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice, apportare alcuna modifica od innovazione ai locali locati e comunque tutto quanto la Conduttrice farà di modifiche, migliorie ed innovazioni ai locali ed impianti, tutto incluso niente escluso, rimarrà a beneficio della Locatrice, senza alcun compenso, a meno che quest'ultima non preferisca al termine della locazione la restituzione dei locali ripristinati allo stato iniziale con spese a carico della Conduttrice

Art. 14 – Pattuizioni varie

Il Conduttore si obbliga a non svolgere attività che risultino in contrasto o in violazione di norme di leggi esistenti.

Il Conduttore non potrà, altresì, porre in essere, con azioni o omissioni, attività imprenditoriali che in qualsiasi modo possano arrecare danno di natura patrimoniale e non al Locatore.

Art. 15 – Recesso del Locatore

In caso di mancato pagamento delle quote di locazione per un periodo massimo di 90 giorni dalla relativa scadenza, il Locatore si riserva il diritto di recedere dal contratto di locazione. L'esercizio della facoltà di recesso, ai sensi e per gli effetti dell'art.1373 C.C., avverrà a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi all'indirizzo del Conduttore ed avrà effetto immediato dalla data di ricevimento.

Art. 16 - Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- a) violazione della destinazione d'uso dell'immobile di cui all'art.2 del presente contratto;
- b) violazione di quanto prescrive l'art.14 del presente contratto.

Art. 17 – Rinvio al Codice Civile

Per quanto non espressamente previsto, si rinvia al C.C. ed alla legislazione speciale.

Art. 18 – Elezione del domicilio e foro competente

Ai fini del presente atto e di quelli connessi e dipendenti da esso, il Conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente atto.

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente il Foro di Firenze..

Art. 19 – Registrazione

Il presente atto potrà essere fatto valere ad ogni e per ogni effetto di legge e sarà registrato dalle parti. Le spese di registrazione della seguente scrittura sono a carico del Locatore e Conduttore al 50%.

Art. 20 – Allegati

I sottoelencati allegati:

La planimetria locali costituisce parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto in Signa il 06 giugno 2011

LA LOCATRICE
Legale rappresentante

[Redacted signature and name]

LA CONDUTTRICE

[Redacted signature and name]

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente le seguenti clausole: Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile; Art. 6 – Canone di Locazione; Art. 10 – Deposito cauzionale; Art. 13 – Consegna e conservazione dell'immobile; Art. 14 – Pattuizioni varie; Art. 15 – Recesso del Locatore; Art. 16 – Cause di risoluzione del contratto; Art. 18 – Elezione del domicilio e foro competente; Art. 20 – Allegati.

Art. 6 IL PRESENTE CONTRATTO È ESPRESSAMENTE SOGGETTO AD IVA

LA LOCATRICE

[Redacted signature and name]

LA CONDUTTRICE

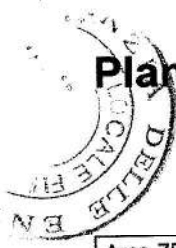
[Redacted signature and name]

Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE 2
ATTO REGISTRATO IL 13.06.2011 AL
N. 3991 ESATTI EURO 540,00

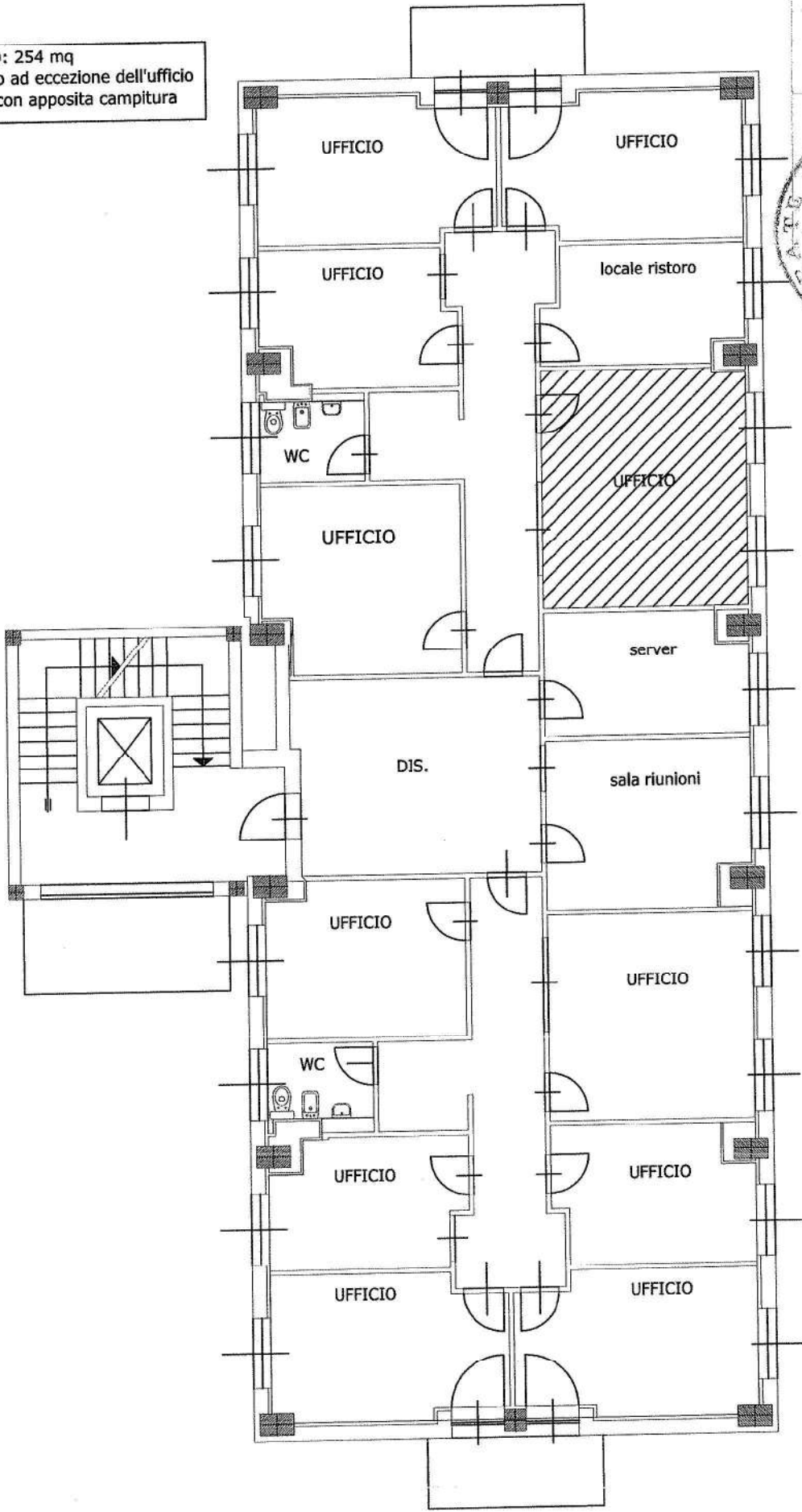
IL DIRETTORE
ANNA VIGNOLINI



Planimetria del piano primo dell'edificio dirigenziale di [REDACTED] Via Amendola snc - 50058 - Signa (FI)



Area ZEFIRO: 254 mq
Tutto il piano ad eccezione dell'ufficio evidenziato con apposita campitura





**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

Firenze (FI)

2. DELEGA IRREVOCABILE A

~~POSTE ITALIANE SPA~~ BANCA CR FIRENZE S.p.A.

AGENZIA/UFFICIO **SIGNA** Filiale di SIGNA PROV. **FI**

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE NOME DATA DI NASCITA

4. M F
 COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE PROV. CODICE FISCALE
 giorno mese anno

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE NOME DATA DI NASCITA

5. M F
 COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE PROV. CODICE FISCALE
 giorno mese anno

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE 7. COD. TERRITORIALE (*) 8. CONTENZIOSO 9. CAUSALE 10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

T | Z | L codice sub. codice (*) Anno Numero

11. CODICE TRIBUTO

1	1	5	T

12. DESCRIZIONE (*)

IMP. REGISTRO LOC.FAB. 1 ANNO

13. IMPORTO

540 0 0

PAGATO
- 9 GIU. 2011
BANCA CR FIRENZE S.p.A.
Filiale di Signa - 844

540 0 0

14. COD. DESTINATARIO

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

cinquecentoquaranta/00

ESTREMI DEL VERSAMENTO

DATA CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mes	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO
9	GIU	2011	06160	38111





CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO A I.V.A.

L'anno 2011 e questo di 28 novembre tra

la Società [redacted], con sede in [redacted] - Codice Fiscale e P. I.V.A. [redacted] in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted], di seguito indicata anche LOCATRICE,

e la Società [redacted], con sede in Signa [redacted] - Codice Fiscale e P.I.V.A. [redacted] nella persona del legale rappresentante Sig. [redacted], nato a [redacted] C.F. [redacted] e domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito indicata CONDUTTRICE

PREMESSO

Che la società [redacted] è proprietaria di un fabbricato posto in Signa, Via Amendola Snc identificato al catasto fabbricati foglio 5 particella n. 951 categoria E/9 . Affinché costituisca parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, parte dell'immobile come di seguito descritto:

- loCALE sito al terzo piano dell'immobile composto da :
- entrata con porta taglia-fuoco –
- corridoio di accesso alle stanze
- n. 3 servizi (wc uomo-donna-disabili)
- n. 1 stanza con lavandino di mq 26
- n. 1 stanza di mq. 56,8 con armadio a parete e scrivania direzionale ad uso di aula didattica.

Il tutto per un totale di mq 128,7 fornito di impianto elettrico e corpi illuminanti (a neon), condizionatori d'aria fredda e calda, cablaggio strutturato compreso d'impianto telefonico, annessi e connessi perfettamente funzionanti visionati dal conduttore e da lui dichiarati idonei al proprio uso - meglio individuato nell'allegata pianta planimetrica debitamente sottoscritta dalle parti che viene allegata al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile

Detta unità si concede in locazione ad uso esclusivo ed in via continuativa di aula didattica per lo svolgimento della attività che costituisce oggetto sociale della società conduttrice purché consentito dalla legge e dai regolamenti tutti, premessa divieto di ogni altra diversa destinazione.

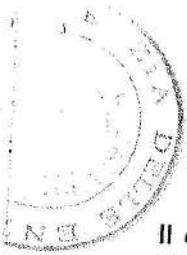
Art. 3 – Durata della locazione

La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è stabilita in anni sei a decorrere dal 01 dicembre 2011 per finire il 30 novembre 2017. Detto termine si intenderà rinnovabile tacitamente (art. 28 L. 392) di 6 anni in 6 anni, a meno che non sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza..

Art. 4 – Recesso del Conduttore

La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 27 Legge 392/78 ultimo comma con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

Art. 6 – Canone di locazione



Il canone di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 21.600,00.= (ventunomilasecento/00) annui oltre onere I.V.A. come per legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 1.800,00.= (milleottocento/00) oltre I.V.A. cadauna da corrispondersi entro il giorno 10 di ciascun mese, presso il domicilio della Locatrice o mediante versamento sul c/c bancario del Locatore, che quest'ultimo all'uopo indicherà. Il Locatore, ricevuto il pagamento, provvederà a rilasciare regolare fattura.

In caso di ritardato pagamento il Conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, interessi di mora in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento agli articoli 4. e 5. del Decreto Legislativo del 9 ottobre 2002, n.231, senza necessità che il Locatore proceda a costituirlo in mora.

Art. 7 – Adeguamento ISTAT del canone di locazione

Detto canone di locazione sarà aggiornato automaticamente a partire dall'inizio del secondo anno di durata del contratto nella misura massima consentita delle variazioni accertate dall'ISTAT.

Art. 10 – Deposito cauzionale

A titolo di deposito cauzionale il Conduttore versa al Locatore, che con la sottoscrizione del presente ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, un importo, non produttivo di interessi legali e pari a due mensilità, di € 3.600,00.= (tremilasecento/00), da restituirsi alla scadenza del contratto.

Art. 11 – Manutenzione ordinaria

A norma dell'art. 1609 C.C. la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del Conduttore. Faranno carico inoltre tutte le spese che in base alle proprie necessità lavorative si rendessero necessarie per adattare i locali a norme di legge attuali e future, in ogni caso previa comunicazione al locatore e rilascio di autorizzazione da parte di quest'ultimo.

Art. 12 – Riparazioni urgenti

In caso di riparazioni urgenti, che rientrino tra quelle a carico del Locatore, il Conduttore deve darne immediato avviso al Locatore ed in caso di impossibilità e/o rifiuto da parte di quest'ultimo all'esecuzione, il Conduttore può eseguirle a sue spese, salvo diritto al rimborso ex art. 1577 C.C..

Art. 13 – Consegna e conservazione dell'immobile

La conduttrice dichiara di ben conoscere i locali locati, e di trovarli realmente come sono adatti all'uso convenuto ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La Conduttrice non potrà, senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice, apportare alcuna modifica od innovazione ai locali locati e comunque tutto quanto la Conduttrice farà di modifiche, migliorie ed innovazioni ai locali ed impianti, tutto incluso niente escluso, rimarrà a beneficio della Locatrice, senza alcun compenso, a meno che quest'ultima non preferisca al termine della locazione la restituzione dei locali ripristinati allo stato iniziale con spese a carico della Conduttrice.

Art. 14 – Pattuizioni varie

Il Conduttore si obbliga a non svolgere attività che risultino in contrasto o in violazione di norme di leggi esistenti.

Il Conduttore non potrà, altresì, porre in essere, con azioni o omissioni, attività imprenditoriali che in qualsiasi modo possano arrecare danno di natura patrimoniale e non al Locatore.

Art. 15 – Recesso del Locatore

In caso di mancato pagamento delle quote di locazione per un periodo massimo di 90 giorni dalla relativa scadenza, il Locatore si riserva il diritto di recedere dal contratto di locazione. L'esercizio della facoltà di recesso, ai sensi e per gli effetti dell'art.1373 C.C., avverrà a mezzo lettera raccomandata A.R. da inviarsi all'indirizzo del Conduttore ed avrà effetto immediato dalla data di ricevimento.

Art. 16 - Cause di risoluzione del contratto

Al sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- a) violazione della destinazione d'uso dell'immobile di cui all'art.2 del presente contratto;
- b) violazione di quanto prescrive l'art.14 del presente contratto.

Art. 17 – Rinvio al Codice Civile

Per quanto non espressamente previsto, si rinvia al C.C. ed alla legislazione speciale.

Art. 18 – Elezione del domicilio e foro competente

Ai fini del presente atto e di quelli connessi e dipendenti da esso, il Conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente atto.

Per ogni controversia che dovesse sorgere tra le parti sarà competente il Foro di Firenze..

Art. 19 – Registrazione

Il presente atto potrà essere fatto valere ad ogni e per ogni effetto di legge e sarà registrato dalle parti. Le spese di registrazione della seguente scrittura sono a carico del Locatore e Conduttore al 50%.

Art. 20 – Allegati

I sottoelencati allegati:

La planimetria locali costituisce parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto in Signa il 28 novembre 2011

LA LOCATRICE
Legale rappresentante

[Redacted signature]

LA CONDUTTRICE
Legale rappresentante

[Redacted signature]

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. si approvano espressamente le seguenti clausole: Art. 2 – Destinazione d'uso dell'immobile; Art. 6 – Canone di Locazione; il presente contratto è espressamente soggetto ad IVA.

Art. 10 – Deposito cauzionale; Art. 13 – Consegna e conservazione dell'immobile;

Art. 14 – Pattuizioni varie; Art. 15 – Recesso del Locatore;

Art. 16 – Cause di risoluzione del contratto;

Art. 18 – Elezione del domicilio e foro competente; Art. 20 – Allegati.

LA LOCATRICE

[Redacted signature]

LA CONDUTTRICE

[Redacted signature]

Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE 2
ATTO REGISTRATO IL 06.12.2011 AL
N. 8448 ESATTE EURO 216 00
IL DIRETTORE

ANNA VIGNOLINI



Planimetria del piano terzo dell'edificio dirigenziale di Via Amendola snc - 50058 - Signa (FI)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia QUATTORDICI/52
Autrate
MARCHA DA BOLLO
€14,62
00000941 0000046C WD979001
00000031 28/11/2011 17:37:49
00000003 0185098978F869F9
IDENTIFICATIVO 01100156412388

0 1 10 015641 238 8

A DELL'...

