

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO  
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

(Legge n.392/78 – capo II, art.27 e seg.ti)

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da tenere e valere ad ogni effetto di legge, tra:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ Viale \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, il quale interviene in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "\_\_\_\_\_", costituita in Italia, con sede legale in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale/p.iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena \_\_\_\_\_, capitale sociale di €. \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_ / 00) interamente sottoscritto e versato, società di seguito denominata parte locatrice, da una parte;

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_, il quale interviene in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "\_\_\_\_\_" con sede legale in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena \_\_\_\_\_, con capitale sociale di €. \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_ / 00) interamente sottoscritto e versato, società di seguito denominata parte conduttrice, dall'altra parte;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. La società \_\_\_\_\_, come sopra rappresentata, concede in locazione alla società \_\_\_\_\_, il fabbricato ad uso artigianale e vasca di deposito, siti in Comune di Cesena, frazione Macerone, Via Capannaguzzo n. 3861, erigentesi su terreno che ne costituisce sedime e pertinenza, il tutto distinto in Catasto come segue:
  - a. capannone ad uso officina, con uffici e servizi, distribuito tra i piani terra, primo e secondo, sito in Cesena (FC), Via Capannaguzzo n. 3681, con area urbana pertinenziale in proprietà esclusiva, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena:

Foglio 118 (centodiciotto), Particella 169 (centosessantanove), sub. 1, Categoria D/7, Via Capannaguzzo n. 3681, piano T-1-2, Rendita euro 10.434,20.

Foglio 118 (centodiciotto), Particella 1211 (centosessantanove), Categoria F/1, Via Capannaguzzo n. 3681, piano T; il tutto come meglio precisato ed evidenziato in giallo nella planimetria, sottoscritta ed in possesso delle parti.

2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.03.2019, salvo tacito rinnovo di altri 6 (sei) anni ove non sopravvenga disdetta per i motivi di cui all'art. 29, Legge n.392/1978, da comunicarsi dall'una all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dodici mesi prima della scadenza del contratto. La consegna dei beni oggetto del presente contratto viene effettuata alla data odierna. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi alla parte locatrice a mezzo lettera raccomandata r.r.,.

3. Il canone annuo della locazione, per le prime 5 (cinque) annualità del contratto, è stabilito ed accettato dalle parti in € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) oltre IVA nei termini di legge, mentre, per le annualità successive alla quinta, il canone annuo della locazione viene stabilito ed accettato dalle parti in € 180.000,00 (euro centottantamila/00) oltre IVA nei termini di legge.

La parte conduttrice dovrà corrispondere alla parte locatrice il canone di locazione in n. 4 (quattro) rate trimestrali posticipate di pari importo, in scadenza rispettivamente il giorno 15 del mese successivo alla scadenza del trimestre (ove non festivo) ovvero il primo giorno feriale successivo. Parte locatrice rilascerà regolare fattura. Il canone dovrà essere corrisposto mediante versamento sul c/c bancario che verrà comunicato alla società conduttrice.

Le parti convengono che il canone annuo della locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del sesto anno di locazione, a semplice richiesta della parte locatrice, nella misura massima prevista per legge della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi dalla data di stipula del contratto.

4. L'immobile concesso in locazione dovrà essere utilizzato per poter svolgere l'attività

aziendale avente ad oggetto l'attività inerente l'acquisto, la lavorazione e la vendita di catalizzatori (marmitte) per autovetture ed autoveicoli, di parti di essi e di materiali contenuti negli stessi.

Per l'uso dichiarato la parte conduttrice si impegna a propria cura e spese a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge. In particolare, si impegna ad eseguire a propria cura e spese, quanto necessario per rendere gli impianti esistenti adatti alle proprie esigenze senza nulla pretendere dalla parte locatrice.

5. La parte conduttrice non potrà, senza il consenso della parte locatrice, sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, totale o anche parziale, o destinare l'immobile ad un uso diverso da quello di indicato al punto precedente, pena la risoluzione del contratto e la riconsegna immediata dell'immobile con riserva dei danni conseguenti. La parte conduttrice non potrà modificare la destinazione d'uso dell'immobile.
6. La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, nonché con le norme vigenti in materia di impiantistica e di sicurezza sul lavoro.

La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

7. La parte conduttrice prende l'immobile in consegna, ad ogni effetto di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data odierna, costituendosi, con il ritiro delle chiavi, custode dell'immobile. Ogni aggiunta e/o innovazione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali non potrà essere fatta dalla parte conduttrice, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Qualora la parte conduttrice, con il consenso scritto della parte locatrice, dovesse provvedere ad eseguire modifiche sull'immobile, questa dovrà, a sua cura e spese, provvedere a richiedere le autorizzazioni previste dalla legge e pagare gli oneri relativi, esonerando da qualunque responsabilità la parte locatrice, la quale si riserva il diritto di richiedere la riduzione in pristino dell'immobile alla cessazione del

contratto.

8. La parte conduttrice si impegna a consegnare entro 10 giorni dalla data odierna alla parte locatrice la polizza di assicurazione sul fabbricato locato per incendio e danni sia a terzi che allo stesso immobile locato per un congruo valore.
9. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto di terzi, obbligandosi, ad ogni effetto, ad agire esclusivamente contro gli autori del danno. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
10. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere e di accettare e comunque di osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, a esporre cartelli e/o insegne anche luminose, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
11. I costi relativi alle utenze del riscaldamento, dell'energia elettrica, dell'acqua e del telefono saranno a carico della parte conduttrice. Sono, altresì, a carico della parte conduttrice tutte le spese per riparazioni, inerenti ad ordinaria manutenzione, relative agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi e portoni, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, comprese le spese per pulizia e revisione della caldaia. In caso la parte conduttrice non provvedesse direttamente all'esecuzione dei lavori necessari al mantenimento dell'immobile, la parte locatrice potrà provvedervi a spese della parte conduttrice. La parte conduttrice esonera comunque la parte locatrice da ogni responsabilità e danno che dovesse derivare dalla inadeguata manutenzione degli impianti. Le spese di straordinaria amministrazione sono a carico della parte locatrice.
12. La parte locatrice potrà eseguire sull'immobile quelle riparazioni che si rendessero necessarie anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza dover corrispondere alcun indennizzo alla parte conduttrice anche se questi, per effetto di esse, dovesse subire

dei disagi per oltre 20 giorni derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del codice civile.

13. La parte locatrice potrà, con preavviso di 24 ore, ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
14. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, così che, per patto espresso, la violazione anche di una sola di esse darà luogo alla risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.
15. Qualunque modifica al presente contratto non può avere effetto e non può essere provata che mediante atto scritto e controfirmato dalle parti contraenti.
16. Ai sensi dell'art.10, n.8 del DPR 633/72, così come modificato dal DL. 223 del 04.07.2006, convertito nella L.248/2006, le parti optano per l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione. Le spese inerenti alla registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in pari misura. Il presente contratto di locazione viene registrato a cura della parte locatrice.
17. La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati comuni, purché si tratti di incombenze originate dal contratto stesso.
18. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, la parte conduttrice elegge domicilio nei locali locati.
19. Si riconosce per ogni controversia la competenza del Foro di Forlì-Cesena. Le spese giudiziarie comprensive anche degli onorari dell'avvocato nell'eventuale sfratto per morosità per finita locazione saranno a carico della parte conduttrice.
20. Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura si applicano le norme vigenti in materia di locazione; tutte le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali applicabili in materia di locazioni.

Letto, approvato e sottoscritto in Cesena, li

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

Le parti pur avendo contrattato ciascuna delle clausole sopra descritte, dichiarano comunque, anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., di aver letto con attenzione e di approvarle le seguenti clausole: 2), 3), 4), 5), 7), 8) 9), 11), 12), 19).

Cesena, li 29.01.2019.

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO  
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

**(Legge n.392/78 – capo II, art.27 e seg.ti)**

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da tenere e valere ad ogni effetto di legge, tra:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_, il quale interviene in qualità di  
Amministratore Unico e legale rappresentante della società "\_\_\_\_\_", costituita  
in Italia, con sede legale in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_, codice fiscale/p.iva  
e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena \_\_\_\_\_, capitale  
sociale di €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ /00) interamente sottoscritto e versato,  
società di seguito denominata parte locatrice, da una parte;

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_, il quale interviene in qualità di  
Amministratore Unico e legale rappresentante della società "\_\_\_\_\_" con  
sede legale in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero  
d'iscrizione del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena \_\_\_\_\_, con capitale sociale  
di €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ /00) interamente sottoscritto e versato, società di  
seguito denominata parte conduttrice, dall'altra parte;

**PREMESSO**

- a. che tra le parti è in corso un contratto di locazione, sottoscritto in data \_\_\_\_\_  
e registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ -serie \_\_\_\_\_ e codice identificativo  
\_\_\_\_\_, avente ad oggetto un capannone ad uso officina, con uffici e  
servizi, distribuito tra i piani terra, primo e secondo, sito in Cesena (FC), Via  
Capannaguzzo n. 3681, con area urbana pertinenziale in proprietà esclusiva, censito al  
Catasto Fabbricati del Comune di Cesena:
- Foglio 118 (centodiciotto), Particella 169 (centosessantanove), sub. 1, Categoria D/7,  
Via Capannaguzzo n. 3681, piano T-1-2, Rendita euro 10.434,20.
  - Foglio 118 (centodiciotto), Particella 1211 (centosessantanove), Categoria F/1, Via  
Capannaguzzo n. 3681, piano T;
- b. che la durata della locazione è stata convenuta in anni 6 (sei) con inizio dal  
01.03.2019, salvo tacito rinnovo di altri 6 (sei) anni ove non sopravvenga disdetta per i  
motivi di cui all'art. 29, Legge n.392/1978, da comunicarsi dall'una all'altra parte, a

mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dodici mesi prima della scadenza del contratto;

c. che il canone annuo della locazione, per le prime 5 (cinque) annualità del contratto, è stato stabilito ed accettato dalle parti in € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) oltre IVA nei termini di legge, mentre, per le annualità successive alla quinta, il canone annuo della locazione viene stabilito ed accettato dalle parti in € 180.000,00 (euro centottantamila/00) oltre IVA nei termini di legge;

#### **CONSIDERATO**

che la società \_\_\_\_\_, a seguito degli effetti economici negativi registrati, causati dall'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del Covid-19, ha chiesto alla società \_\_\_\_\_, ed è stata autorizzata in data \_\_\_\_\_ con Provvedimento emesso dal G.D. Dott. \_\_\_\_\_, a sospendere i pagamenti dovuti a titolo di canone di locazione dalle scadenze di marzo 2020 e sino alla data del 31 agosto 2020, nonché con provvedimento del 18 novembre 2020 a ridefinire termini di pagamento e gli importi dei canoni scaduti così come anche gli importi dei canoni a scadere nei seguenti termini:

- quanto ai canoni relativi ai mesi da dicembre 2019 a febbraio 2020, il pagamento integrale degli stessi, ammontanti ad euro 12.500,00; quanto ai canoni relativi ai mesi da marzo 2020 ad agosto 2020 (periodo maggiormente colpito dall'emergenza sanitaria), il pagamento di complessivi euro 12.500,00, (pari al 50% dell'ammontare contrattualmente previsto) e quindi per complessivi euro 25.000,00 da corrispondere in tre rate di egual importo scadenti in data 15 novembre 2020, 30 novembre 2020 e 31 dicembre 2020.
- per i canoni decorrenti dalla mensilità di settembre 2020, di riprendere il pagamento dei canoni alle scadenze stabilite dall'originario contratto di locazione immobiliare, con una riduzione del 20% rispetto al canone originariamente pattuito.

Tanto premesso e considerato, le parti

#### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

1. L'art. 3 del contratto di locazione citato alla lettera a) della Premessa viene così modificato:

Il canone della locazione:

- per il periodo marzo 2019 - febbraio 2020 viene confermato in annuali euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
- per il periodo marzo 2020 - agosto 2020, viene rideterminato in complessivi euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00);
- per il periodo settembre 2020 - febbraio 2024, viene rideterminato in mensili in euro



3.333,33 (tremilatrecentotrentatre/00) e quindi pari ad annuali euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Per le annualità successive alla quinta, il canone della locazione viene rideterminato pari ad euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00).

Tutti gli importo sono da considerarsi oltre IVA nei termini di legge.

La parte conduttrice dovrà corrispondere alla parte locatrice il canone di locazione in n. 4 (quattro) rate trimestrali posticipate di pari importo, in scadenza rispettivamente il giorno 15 del mese successivo alla scadenza del trimestre (ove non festivo) ovvero il primo giorno feriale successivo.

Parte locatrice rilascerà regolare fattura. Il canone dovrà essere corrisposto mediante versamento sul c/c bancario che verrà comunicato alla società conduttrice.

Le parti convengono che il canone annuo della locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del sesto anno di locazione, a semplice richiesta della parte locatrice, nella misura massima prevista per legge della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati verificatasi dalla data di stipula del contratto.

2. Le parti di comune accordo lasciano inalterati e pienamente validi tutti gli altri articoli del contratto di locazione citato alla lettera a) della premessa.

Letto, approvato e sottoscritto in Cesena, li

LA ~~P~~ARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

L'Amministratore Unico:

L'Amministratore Unico:

