

ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le parti

LUS ATURE,

residente a [REDACTED] in qualità di CONDUTTORE,

PREMESSO

- 1) che tra le parti è corrente un contratto di locazione di immobile a destinazione industriale sito in Pesaro, Via Lazio n. 9, cat. I/801, stipulato in data 09.08.2012 e registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Pesaro in data 09.09.2012 al n. 1093 serie 3;
- 2) che la società [REDACTED] in relazione alla grave crisi che ha colpito l'economia, ha chiesto al locatore una riduzione del canone di locazione per il periodo dall'01.09.2022 al 31.08.2024;
- 3) che il locatore [REDACTED] in liquidazione è disposto a concedere tale riduzione di canone onde scongiurare il possibile rilascio dell'immobile da parte della società [REDACTED]

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

- a) a parziale modifica del contratto di locazione stipulato in data 09.08.2012 indicato in premessa, le parti convengono che per il periodo dall'01.09.2022 al 31.08.2024 il canone mensile di locazione relativo al predetto contratto è ridotto, per intervenuto accordo tra le parti, ad Euro 2.000,00;
- b) resta inteso che dall'01.09.2024 il canone mensile di locazione sarà pari ad Euro 2.500,00 così come previsto dal contratto di locazione al punto 7 per il canone con decorrenza 1.9.2024;
- c) restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni di cui al contratto di locazione di cui alla premessa.

Pesaro, 01 / 09 / 2022

AGGIUNTIVO



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

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

- [REDACTED]

[REDACTED] di seguito denominata

"locatore";

- [REDACTED]

[REDACTED]

52, di seguito denominata "conduttore";

PREMESSO

- che il locatore è proprietario dello stabilimento industriale sito in Pesaro, Via Lazio 9, costituito da un capannone industriale distinto nel catasto fabbricati al Foglio 25, mappale 665, cat.D/1, rendita catastale euro 4763.00 di mq. 1.500 circa;

si conviene quanto segue

- 1) la premessa costituisce parte integrante ed essenziale della presente scrittura;
- 2) Il locatore concede in locazione al locatore, lo stabilimento industriale sito in Pesaro, Via Lazio 9, costituito da un capannone industriale distinto nel catasto fabbricati al Foglio 25, mappale 665, cat .D/1, rendita catastale euro 4763.00, di mq. 1.500 circa, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) La durata della locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal 1.9.2012.
- 2) Si concede al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
- 3) Il conduttore dichiara di avere esaminato gli immobili affittati e di averli trovati adatti al proprio uso nello stato in cui si trovano. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore, peraltro, assume a suo completo carico tutti gli eventuali oneri, spese, interventi e quant'altro occorrente per la realizzazione di tale intendimento, in conformità della vigente o sopravveniente normativa, sia quanto alla predisposizione e realizzazione di impiantistica idonea, sia quanto all'eventuale adattamento dell'immobile per l'uso prefissosi, fermo restando che a carico del locatore che ha concesso il sole immobile, visionati e graditi al citato conduttore, per nessun motivo potrà essere richiesto intervento alcuno o partecipazione di sorta alle spese eventualmente da sottoporsi per qualsiasi causale e titolo connesso alla realizzazione dell'attività, per norma vigente ovvero sopravvenuta rispetto alla stipula del presente contratto.
- 4) L'immobile dovrà essere riconsegnato al termine della locazione nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento dovuto all'uso

- 5) Oltre al corrispettivo della locazione, sono a carico del conduttore le spese per riparazioni di cui all'art.1609 del Codice Civile ed ogni altra spesa riguardante il consumo della luce, forza motrice, riscaldamento ed acqua e la tassa sui rifiuti.

Il conduttore si impegna inoltre ad eseguire la regolare manutenzione ordinaria.

- 6) L'immobile si concede per il solo uso industriale/artigianale.

E' vietata ogni forma di sublocazione se non espressamente autorizzata per iscritto dal locatore. E' altresì vietata qualsiasi trasformazione anche parziale dell'immobile e così pure la cessione a titolo oneroso o gratuito, del contratto di locazione.

Ai fini di quanto previsto negli artt.34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

- 7) Il canone di locazione è convenuto come segue:

- per il primo anno di vigenza del contratto in Euro 22.000,00 (ventiquattromila/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.000,00 oltre ad iva di legge a decorrere dal mese di Ottobre 2012;
- per il secondo anno di vigenza del contratto in Euro 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.100,00 oltre ad iva di legge;

- per il terzo anno di vigenza del contratto in Euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.200,00 oltre ad iva di legge;
- per il quarto anno di vigenza del contratto in Euro 27.600,00 (ventisette milaseicento/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.300,00 oltre ad iva di legge;
- per il quinto anno di vigenza del contratto in Euro 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.400,00 oltre ad iva di legge;
- per il sesto anno di vigenza del contratto e, in caso di proroga dello stesso, per quelli successivi, il canone di locazione è convenuto in Euro 30.000,00 (trentamila/00) oltre ad iva di legge annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.500,00 oltre ad iva di legge;

I suddetti canoni dovranno essere corrisposti anticipatamente entro il giorno nove di ciascun mese mediante bonifico bancario sul c/c che sarà indicato dal locatore.

- 8) In caso di mancato pagamento anche solo parziale anche di una sola rata del canone di locazione e/o degli oneri accessori, decorsi quindici giorni dalla scadenza, il conduttore sarà automaticamente costituito in mora senza necessità di intimazione.
- 9) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente in misura pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

- 10) A garanzia degli adempimenti del presente contratto il conduttore versa al locatore la somma di Euro 4.000,00 (quattromila/00) quale importo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al termine della locazione al momento della riconsegna dell'immobile ed una volta una volta verificato il regolare adempimento di ogni obbligo derivante dal contratto di locazione e rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore.
- 11) Tra le parti si conviene che il locatore provvederà, a proprie spese, alla stipula, con compagnia di suo gradimento, di contratto di assicurazione incendio a garanzia dell'immobile locato comprensivo di garanzie accessorie.

La polizza dovrà inoltre prevedere:

- a) La rinuncia da parte della compagnia all'esercizio del diritto di rivalsa nei confronti del conduttore;
- b) L'obbligo per la compagnia di assicurazione di comunicare al conduttore il mancato e/o ritardato pagamento delle rate di premio da parte del proprietario e/o l'annullamento per qualunque causa della polizza.

Il conduttore si obbliga a pagare il premio della polizza di assicurazione sopra descritta a richiesta del locatore.

Il contratto di assicurazione sarà indicizzato annualmente con conseguente variazione delle somme assicurate e del relativo premio; resta fermo il diritto del locatore di rivedere periodicamente le somme assicurate e di aggiornarle in base a quanto ritenuto opportuno.



Il conduttore si impegna sin d'ora ad accettare le variazioni di premio che derivino da quanto sopra esposto.

Il locatore si impegna, dietro specifica richiesta, a trasmettere al conduttore copia della polizza in questione.

Il conduttore in caso di sinistro riconducibile totalmente o parzialmente a Sua responsabilità, si impegna comunque a corrispondere al locatore le maggiori somme o le voci di spesa che non dovessero essere liquidate dalla Compagnia di assicurazione.

12) E' data facoltà al conduttore di provvedere direttamente alla stipula della polizza assicurativa di cui al punto precedente.

13) Il conduttore dovrà provvedere a proprie spese a stipulare contratto assicurativo per l'incendio, garanzie accessorie ed eventi speciali relativo ai beni riposti nell'immobile locato e nell'ambito dello stesso.

La polizza dovrà prevedere:

- a) Una somma assicurata corrispondente ai valori reali del bene assicurato;
- b) La rinuncia al diritto di rivalsa da parte della Compagnia nei confronti del locatore e degli inquilini confinanti;
- c) La garanzia per responsabilità civile verso terzi causata dai beni riposti nell'immobile locato;
- d) L'obbligo per la Compagnia di assicurazione di comunicare al locatore il mancato e/o ritardato pagamento delle rate di premio da parte del conduttore e/o l'annullamento per qualunque causa della polizza.

Il conduttore si impegna a trasmettere al locatore copia della polizza e di tutte le eventuali variazioni successive.

- 14) Il conduttore si impegna a rispondere per le responsabilità di legge a lui imputabili per danni all'immobile locato comunque causati.
- 15) Il pagamento del fitto non potrà essere sospeso né ritardato per pretese od eccezioni dal conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo ad essa il successivo separato esercizio delle eventuali ragioni. La prova del pagamento non potrà essere data che mediante esibizione della ricevuta.
- 16) Sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali le spese per la registrazione del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, la tassa di bollo nonché l'imposta di registro mentre rimarrà a carico della parte richiedente qualsiasi onere di registrazione relativo alla cessione o risoluzione del contratto.
- 17) Il locatore in considerazione del fatto che l'immobile concesso in locazione è un bene strumentale, dichiara di optare per il regime di imponibilità ai fini IVA.
- 18) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicano le disposizioni di Legge in materia.

Pesaro, li 09.08.2012



AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino

Ufficio Territoriale di Pesaro

Atto Registrato il 06/08/2012 al n. 3883

serie 3

PREVIO VERSAMENTO DI € 220,00

(di cui €

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO per trascrizioni)

