M-12

ROMA RESORT CARAVANDOL

1-PT019198

Posteitaliane 10.05.2018 10.30
Euro 002.55

Li, 09.05.2018

Spettabile Società,

Coinvest S.r.l.

Via Giovanni Amendola, n. 46

00185 Roma

Addendum ai Contratti di locazione sottoscritti in data 21.07.2015 (reg. n. 15114 serie 3T del 02/08/19) e in data 1.12.2015 (reg. n. 27644 serie 3T del 14/12/2018)

- **Tra la Coinvest S.r.l.** con sede legale in Roma, Via G. Amendola n. 46, P. IVA n. 14581101004 in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante p. t. , Ing. Colella Camillo, C.F. CLLCLL59A28B519N, di seguito "Coinvest" o "locatore"
- **e la Roma Resort S.r.l.** con sede in Roma, Via G. Amendola n. 46, CF e P. IVA n.12585841005, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante p.t., Giovanni Tanda, nato a Miranda, il 31 luglio 1947 e residente in Roma alla Via F.Pirelli, n. 15, codice fiscale TND GNN 47L31 F239A, di seguito "Roma Resort" o "conduttore"

Premesso

a) Che tra le parti sono in corso i contratti sottoscritti in data 21.07.2015 (reg. n. 15114 serie 3T del 02/08/19) e in data 1.12.2015 (reg. n. 27644 serie 3T del 14/12/2018) aventi ad oggetto la locazione di tutti gli immobili di proprietà della Coinvest srl siti in Roma alla Via Filiberto, n. 100, ai piani seminterrato, primo, secondo, quarto e quinto piano, nonché le soffitte e i posti auto, e precisamente:

→ n. 28 unità immobiliari censiti al catasto fabbricati al foglio 502 part. 280:

- sub 544 – cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.611,35 - piano seminterrato;
- sub 545 – cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano seminterrato;
- sub 546 – cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano seminterrato;
- sub 567 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.812,76 - piano seminterrato;
- sub 572 - cat. A10 – classe 5 - rendita catastale € 4.462,19 - piano seminterrato;
- sub 532 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano primo;
- sub 533 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano primo;
- sub 534 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,99 - piano primo;
- sub 535 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano primo;
- sub 536 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano primo;
- sub 537 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,99 - piano primo;
- sub 538 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano primo;
- sub 549 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.208,51 - piano secondo;
- sub 550 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano secondo;
- sub 551 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano secondo;
- sub 554 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano secondo;
- sub 555 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano secondo;
- sub 556 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.208,51 - piano secondo;
- sub 573 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.812,76 - piano secondo;
- sub 559 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano quarto;
- sub 560 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano quarto;
- sub 561 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano quarto;
- sub 562 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.611,35 - piano quarto;
- sub 563 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano quarto;
- sub 564 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 2.014,18 - piano quarto;
- sub 568 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.812,76 - piano quinto;
- sub 569 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.007,09 - piano quinto;
- sub 570 - cat. A2 – classe 5 - rendita catastale € 1.409,93 - piano quinto.

→ n. 10 soffitte censite al catasto fabbricati al foglio 502 part. 280:

- sub 15 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 461,20 - piano sesto;
- sub 502 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 436,92 - piano sesto;
- sub 504 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 752,48 - piano sesto;
- sub 506 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 606,84 - piano sesto;
- sub 508 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 461,20 - piano sesto;
- sub 510 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 436,92 - piano sesto;
- sub 512 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 825,30 - piano sesto;
- sub 516 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 752,48 - piano sesto;
- sub 518 – cat. C2 – classe 9 - rendita catastale € 250,89 - piano sesto;
- sub 522 – cat. C2 – classe 11 - rendita catastale € 558,29 - piano sesto.

→ nonché n.11 posti auto ubicati in Via Manzoni, n. 35/B e censiti al catasto fabbricati al foglio 502:

- particella 261 sub 2 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37 - piano terra;
- particella 261 sub 3 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;
- particella 261 sub 4 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37 - piano terra;
- particella 261 sub 6 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 117,13- piano terra;
- particella 261 sub 7 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;
- particella 261 sub 8 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;

- particella 261 sub 9 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;
- particella 261 sub 10 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;
- particella 261 sub 13 – cat.C6 – classe 3 - rendita catastale € 107,37- piano terra;
- particella 261 sub 502 – cat.C6 – classe 2 - rendita catastale € 83,67 - piano terra;
- particella 278 sub 1 – cat.C6 – classe 9 - rendita catastale € 364,10 - piano terra.

b) Che sono intervenuti fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il grande andamento della congiuntura economica, il rilascio di un gran numero di licenze ad altre strutture ricettive concorrenti, nonché la riduzione dei prezzi da parte di strutture concorrenti;

c) Che la Roma Resort ha più volte evidenziato alla Coinvest la necessità e l'urgenza di dover apportare delle migliorie necessarie per adeguarli alle normative vigenti, nonché per renderli competitivi rispetto alle altre strutture ricettive presenti in Roma.

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, in considerazione degli ingenti investimenti necessari per poter realizzare tali lavori, stabiliscono quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

A parziale modifica dei contratti di locazione in essere tra le parti e sottoscritti in data 21.07.2015 (reg. n. 15114 serie 3T del 02/08/19) e in data 1.12.2015 (reg. n. 27644 serie 3T del 14/12/2018), le parti, con la sottoscrizione della presente scrittura, stabiliscono di apportare ai predetti contratti solo ed esclusivamente le modifiche che seguono fermo restando tutte le altre clausole non modificate.

Art. 2 – migliorie da realizzare

La Roma Resort srl è sin da ora autorizzata dalla Coinvest ad eseguire tutte le migliorie necessarie agli immobili oggetto di locazione a condizione che la stessa si faccia carico di tutti i costi necessari;

La Coinvest srl, in ragione di quanto su stabilito, concede la sospensione del pagamento dei canoni di locazione a far data dal 1.1.2018 sino al 31.12.2019;

Nei sei mesi successivi al 31.12.2019 le parti procederanno ad effettuare un conguaglio fra i costi sostenuti dalla Roma Resort srl e i canoni di locazione rimasti sospesi (competenza gennaio 2018/dicembre 2019) e a sistemare le eventuali partite dare/avere;

Le opere realizzate dalla Roma Resort alla scadenza naturale dei contratti resteranno di proprietà della Coinvest a titolo gratuito in ragione delle agevolazioni concesse al conduttore.

Art.3 – Durata del contratto

La durata della locazione, per entrambi i contratti, è convenuta e accettata in anni 9 (nove) decorrenti dal 1/01/2018 al 31/12/2027 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori 9 anni , salvo che la Roma Resort srl non comunichi per iscritto alla Coinvest srl l'intenzione di non rinnovare la locazione a mezzo pec da inviare almeno 6 mesi prima della suddetta scadenza. Le parti danno atto che, nel corso dei 18 anni (9+9) di vigenza del contratto, il locatore non avrà facoltà di recesso anticipato prima della naturale scadenza del contratto.

Art.4 – Corrispettivo

In considerazione delle migliorie che è necessario apportare agli immobili per adeguarli alle normative e per renderli competitivi sul mercato e, dunque, di quanto riferito nelle premesse e all'art. 2, la Coinvest si dichiara disponibile ad applicare un canone annuo, ridotto rispetto ai precedenti contratti, e pari ad € 180.000,00 (centottantamila), oltre imposte se dovute, da pagarsi in n.12 rate mensili ed anticipate di € 15.000,00 a mezzo bonifico bancario, con scadenza il giorno 15 di ogni mese .

Si ribadisce che - in virtù delle considerazioni esposte nelle premesse, all'inizio di quest'articolo e all'art. 2 - il pagamento dei canoni di locazione verrà sospeso per il periodo 1.1.2018 sino al 31.12.2019.

Art. 5 – Oneri accessori

In relazione alle forniture dei servizi pubblici le parti statuiscono che saranno a carico della Roma Resort :

- telefono, gas, acqua, energia, TARES, TASI, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili;
- quanto alle spese condominiali competenti le unità immobiliari locate, queste sono a carico del conduttore, che dovrà versarle a richiesta del locatore e dietro emissione di regolare fattura.

Art. 6 – Varie

Per tutto quanto qui non previsto restano valide le clausole dei contratti sottoscritti in data 21.07.2015 (reg. n. 15114 serie 3T del 02/08/19) e in data 1.12.2015 (reg. n. 27644 serie 3T del 14/12/2018).

Il presente contratto viene redatto in triplice copia originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 09.05.2018

Il locatore	Il conduttore
Coinvest srl	Roma Resort srl
legale rappresentante	legale rappresentante
Colella Camillo	Giovanni Tanda

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare specificamente tutte le clausole e in particolare gli articoli: *1 "Premesse", 2 "migliorie da realizzare", 3 "Durata del Contratto",4 "Corrispettivo", 5 "Oneri accessori", 6 "Varie".*

Roma,09.05.2018

Il locatore	Il conduttore
Coinvest srl	Roma Resort srl
legale rappresentante	legale rappresentante
Colella Camillo	Giovanni Tanda