

Studio Tecnico
Geom. Pierluigi Silvestri

TRIBUNALE CIVILE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n° Reg. CP 9/2019 : [REDACTED]

Commissari Giudiziali : Dott. Avv. Martini Paolo e Avv. Nerbi Matteo

Tecnico Stimatore : Geom. Pierluigi Silvestri

Giudice delegato : Dott. Pellegrini Alessandro

**Contratti di locazione
Beni immobili in capo alla società**

[REDACTED]

Contratto di locazione commerciale

La società Ba [redacted] con sede a Villafranca in Lunigiana via delle Piscine n° 61 cap 54028 p.i/c.f. [redacted], in questa scrittura rappresentata da E [redacted] in qualità di legale rappresentante nata a [redacted] c.f. [redacted] di seguito indicata come locatore

e

la sig.ra [redacted] R, residente a Ceparana di Bolano (SP) i [redacted] a rappresentanza della società [redacted] con sede legale in via delle Piscine [redacted] di seguito indicata come conduttore;

premessi che

la società [redacted] è proprietaria dell'immobile sito in Villafranca in Lunigiana via delle Piscine n° 61, identificato come fondo commerciale sito al piano terra oltre a locale uso magazzino sito al piano seminterrato, il tutto censito nel NCEU al foglio 10, part. 591, sub.1 di circa 900mq, oltre a porzione di sub.5 di circa 300mq. I locali sono muniti di attestazione di prestazione energetica codice identificativo 0000052616 valido fino al 23/06/2029

e che

la società [redacted] che svolge attività commerciale, intende prendere in locazione l'immobile suddetto onde poterlo destinare a negozio di vendita al dettaglio di articoli non alimentari

tutto ciò premesso si stipula e conviene quanto segue:

1. Le stesse premesse formano parte integrante del presente contratto
2. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile di cui alla premessa precedente alle condizioni di seguito stabilite; il conduttore dichiara di averlo esaminato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti o vizi di alcun genere e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza nello stesso stato.
3. Il presente contratto avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 1 luglio 2019 e scadenza 30 giugno 2025, lo stesso si rinnoverà tacitamente alla scadenza per altri sei anni, fino al 30 giugno 2031 data in cui la locazione verrà a scadere improrogabilmente e definitivamente senza bisogno di disdetta alcuna, salvo il diniego di rinnovazione alla prima scadenza per le ragioni ed i motivi previsti dall'art.29 L.392/78 e successive modifiche previa

* comunicazione da inviarsi a mezzo raccomandata con R.R. almeno 12 mesi prima della scadenza; fatto salvo il disposto dell'art.27, comma 8, della legge 392/1978, il conduttore non ha facoltà di recedere dal presente contratto.

4. Il canone di locazione è consensualmente stabilito e determinato in € 48.000,00 annuali oltre ad IVA di legge (quarantottomila/00 in lettere), che il conduttore si impegna a pagare al locatore in rate mensili costanti anticipate entro il giorno cinque di ciascun mese a mezzo assegno bancario; il conduttore non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute; tuttavia, in ragione dei sotto elencati interventi che il conduttore intende eseguire:

- realizzazione impianto rilevamento fumi secondo le normative vigenti.
- realizzazione impianto idrico antincendio,
- Pareti separatorie magazzino e scala interna
- Adeguamento infissi ove richiesto per l'esercizio dell'attività
- smontaggio strutture esistenti ad eccezione delle vetrate relative ad ufficio due postazioni
- Imbiancatura dei locali
- Ampliamento impianto elettrico e revisione dell'esistente
- impianto di illuminazione e impianto luci emergenza dei locali in base alla disposizione dell'arredamento
- impianto di climatizzazione caldo/freddo
- separazione impianto elettrico ed idrico tra i due piani
- impianto elettrico ed idrico funzionante e certificato anche nella porzione non locata (escluso relativi contatori)

e in considerazione delle spese che il conduttore dovrà sostenere con riferimento a:

- installazione, manutenzione, sostituzione integrale e riparazione degli impianti idrico, elettrico, condizionamento, rilevamento fumi, idrico antincendio; sanitari e rubinetterie, impianto allarme, porte e cristalli, serrature, maniglie, sostituzione o riparazione dei rivestimenti, verniciatura delle pareti interne ed esterne, manutenzione area verde, cancelli, pulizia area verde, spurgo e pulizia pozzi neri e pozzetti, oltre alla realizzazione di tutti gli adeguamenti necessari al rilascio della licenza (il locatore permette voltura dei contatori attualmente in uso)

il corrispettivo della locazione viene così convenuto:

- a) per il periodo dal 01/09/19 al 31/12/19 sarà pari ad € 12.000,00+iva, da corrispondersi in quattro rate mensili di pari importo entro i primi cinque giorni di ogni mese;

- b) per il periodo dal 01/01/20 al 31/12/20 sarà pari ad € 42.000,00+iva, da corrispondersi in dodici rate mensili di pari importo entro i primi cinque giorni di ogni mese;
- c) dal 01/01/21 sarà pari ad € 48.000,00+iva annui da corrispondersi in rate mensili di pari importo entro i primi cinque giorni di ogni mese;

L'inosservanza dei termini di pagamento del canone locatizio legittimerà il locatore a protestare la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

- 5. Le parti concordano che non venga dato deposito cauzionale in virtù dei lavori che verranno eseguiti.
- 6. Il subentro nel locale identificato al foglio 10 .part.591, sub 1 inizierà a decorrere dal 1 settembre 2019; la consegna delle chiavi è stabilita nella data del 1 luglio 2019 al fine di svolgere gli interventi da parte del conduttore , mentre l'uso del solo locale magazzino identificato al foglio 10, part. 591, porzione di sub.5 sarà concesso a partire dal 1 gennaio 2020. Il canone di locazione inizierà dal 1 settembre 2019.
- 7. L'unità immobiliare è concessa in locazione con patto espresso di divieto di mutamento di destinazione, di sublocazione, comodato, cessione del presente contratto, anche parziali: l'inosservanza di tali divieti legittimerà la società locatrice a protestare la risoluzione di diritto del contratto di locazione;
- 8. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatto od omissioni di terzi o dei conduttori delle rimanenti porzioni del medesimo fabbricato, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi
- 9. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, tassa rifiuti solidi urbani
- 10. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari, dipendenti e clienti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 11. Il locatore concede l'utilizzo dell'area identificata come piazzale, posto sia nella porzione a piano terra, sia nella porzione seminterrata, solo ed esclusivamente per carico e scarico materiali.
- 12. Entro e non oltre il 1 luglio 2019 il conduttore dovrà stipulare polizza assicurativa contro i danni da incendio, fulmine, scoppio, esplosione, crollo , che si dovessero verificare nell'immobile locato, per un massimale di € 1.000.000,00 a beneficio della società locatrice: tale polizza dovrà prevedere la rinuncia della compagnia di assicurazione al diritto di rivalsa e di surrogazione di cui all'art. 1910 c.c.; l'inosservanza dell'obbligo suddetto legittimerà il locatore a protestare la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

13. Tutte le eventuali modifiche, addizioni, innovazioni e miglioramenti, apportate all'immobile dal conduttore durante la locazione, diverranno di proprietà del locatore
14. Il locatore potrà, in ogni momento, previa comunicazione al conduttore con preavviso di gg. 3, ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione per accertare le condizioni dei medesimi, allo scopo di pretendere l'adempimento degli obblighi sopradetti
15. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile, locato, la parte conduttrice dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare due volte la settimana per almeno 2 ore, con esclusione dei giorni festivi.
16. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile condotto in locazione.
17. Le spese relative alla registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi, nonché delle quietanze e relative tasse sono a carico delle parti in ugual misura.
18. Le parti danno atto che ogni clausola del presente contratto ha formato oggetto di specifica trattativa.
19. Le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto
20. L'inadempienza da parte del conduttore di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone, produrranno la risoluzione automatica della locazione
21. Qualsiasi controversia intercorsa tra le parti vedrà competente il foro di Massa

Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, le parti richiamano le norme del Codice Civile e le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

01/07/2019

Il Locatore



Il conduttore



Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 c.c co.2° specificatamente approvo le clausole contenute nel presente contratto 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.

Il Conduttore



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata in ^{due} triple copia originale tra la società E [redacted] di B [redacted] con sede in Villafranca in Lunigiana (MS), via Delle Piscine n° 61 c.f. 00086250453, qui rappresentata, avendone i poteri, da [redacted] [redacted], di seguito per brevità detta locatrice

e C [redacted] di seguito per brevità detta conduttrice

premessò

che la locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Villafranca in Lunigiana via Delle Piscine n° 58,

si conviene e stipula quanto segue:

1. art. 1 Oggetto della locazione

La locatrice concede in locazione alla conduttrice l'unità immobiliare sita in Villafranca in Lunigiana via Delle Piscine.

2. art. 2 Destinazione

L'unità immobiliare in oggetto è concessa in locazione con destinazione ad uso abitativo. La conduttrice dichiara di aver esaminato i sopra descritti locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

3. art. 3 Decorrenza e durata della locazione

Il contratto di locazione avrà durata di anni quattro con decorrenza dal 28 aprile 2008 e sarà prorogato automaticamente per uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo. La stessa disciplina si applica ad ogni successiva scadenza.

4. art. 4 Immissione in possesso del locale

La immissione nel possesso del locale è fatta in data 28 aprile 2008.

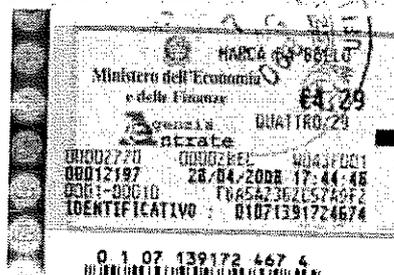
5. art. 5 Canone di locazione e modalità di pagamento

Il canone di locazione è pattuito nella misura di € 200,00 da pagarsi mensilmente entro il giorno 5 di ogni mese con assegno circolare o moneta contante da consegnarsi presso il domicilio della locatrice.

L'inadempienza da parte della conduttrice nel mancato pagamento del canone di locazione costituisce motivo di risoluzione del presente contratto per fatto e colpa della conduttrice con il conseguente risarcimento dei danni oltre la corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6. art. 6 Aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione sarà annualmente aggiornato, su richiesta della locatrice, in misura del 75 % della variazione dell'indice di prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente.



7. art.7 Uso

L'immobile si concede in uso esclusivamente per abitazione.

8. art. 8 Divieti

E' assolutamente vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile.

E' vietato il mutamento di destinazione d'uso.

9. art. 9 Recesso

La locatrice può recedere dal presente contratto in qualsiasi momento previa comunicazione all'altra parte con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima.

10. art. 10 Manutenzioni, riparazioni, migliorie e modifiche

Tutte le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 c.c. sono a carico della conduttrice che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto all'integrale rimborso dei danni e delle spese sostenute.

La locatrice potrà effettuare riparazioni urgenti all'interno dell'immobile locato senza corrispondere alcuna indennità alla conduttrice, anche se la durata della riparazione sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 c.c.

La locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Non potranno essere fatte modifiche senza il suo preventivo consenso scritto e comunque tutte le addizioni o migliorie che la conduttrice riterrà di eseguire saranno a suo esclusivo carico fermo restando che la medesima non potrà pretendere alcunché al termine del contratto, fatto salvo il diritto della locatrice di richiederne eventualmente la rimessa in ripristino.

La conduttrice provvederà al termine del rapporto contrattuale a sue spese alla pitturazione delle pareti.

Rimane inteso che la conduttrice avrà diritto alla cessazione del rapporto di asportare i propri arredi.

La conduttrice si impegna a realizzare tutte le eventuali opere nel pieno rispetto delle attuali e future norme di legge.

11. art. 11 Oneri accessori

Oltre al canone di locazione sono interamente a carico della conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, alla fornitura di energia elettrica, alla fornitura di acqua, alla rimozione rifiuti, telefono, ecc.

12. art. 12 Diritto di prelazione

Nel caso in cui la locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, dovrà darne comunicazione alla conduttrice nei termini e nei modi di cui all'art. 38 della legge 392 del 27/07/78. Ove la locatrice intendesse locare a terzi l'immobile, dovrà comunicare alla conduttrice le offerte mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La conduttrice avrà diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dalla locatrice.

13. art. 13 Successione nel contratto

In caso di morte della conduttrice gli succedono nel contratto coloro che per successione ne hanno diritto.

14. art. 14 Elezione di domicilio

Le parti ad ogni effetto eleggono domicilio:

-la locatrice in Villafranca in Lunigiana via Delle Piscine n° 61

-la conduttrice in Villafranca in Lunigiana via Delle Piscine n° 58

A tali indirizzi dovranno essere inviate comunicazioni, pagamenti, ricevute, ecc.;

salva la facoltà delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dandone comunicazione all'altra parte.

15. art. 15 Manleva

La conduttrice manleva la locatrice da qualsiasi onere ed azione derivanti dall'uso da parte sua della cosa locata.

Esonera inoltre la locatrice da qualsiasi responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da altri inquilini dello stabile o da terzi.

16. art. 16 Foro competente

Foro competente viene espressamente accettato quello di Massa Carrara.

17. art. 17 Registrazione, imposte, tasse

La registrazione del presente contratto incombe a carico di conduttrice e di locatrice nella misura del 50%.

Le parti dichiarano di approvare tutti gli articoli del presente contratto.

Villafranca in Lunigiana 28 Aprile 2008

Per la locatrice

Per la conduttrice

AGENZIA DELLE ENTRATE
REGISTRATO PRESSO UFFICIO DI AULLA

07 MAG 2008

AI. N. 547 SERIE 3



IL CAPO AREA SERVIZI
(Silvio Mazzei)