

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE CON PATTI IN DEROGA

Tra la società _____, con
P. Iva _____,

che interviene in qualità di legale rappresentante della società PARTE LOCATRICE da una parte
E

La società _____

- rappresentata dalla _____

che interviene in qualità di legale rappresentante della società PARTE CONDUTTRICE

PREMESSO

- Che la società _____ è proprietaria di uno stabile sito nel comune di
Pescantina (Vr) in via Lora nr. 41 contraddistinto dai seguenti nr. Catastali : Foglio 17 mappale 54
sub 1 e 2 e mappale 314;

- Che la società _____ intende ottenere la piena disponibilità di una parte di detta
unità immobiliare per istituirvi la propria sede e gestirvi l'attività amministrativa, gestionale
nonché il deposito merce relativa alla commercializzazione di carta, sacchetti di carta e altri
prodotti affini,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) La società _____ rappresentata nel presente atto dal sig. _____
ceda in locazione alla società _____ rappresentata per il presente
atto dalla Sig.ra _____ i locali e le pertinenze così come evidenziati nella planimetria
allegata. Al riguardo si allegano planimetria dell'immobile con evidenziato i locali concessi
in locazione, (uffici, ricevimento merci e al primo piano uffici).
- 2) La locazione di cui sopra avrà la durata di anni sei a partire dal 01/06/2018 al 31/05/2024; il
contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non pervenga disdetta dall'
altra parte da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R. o tramite posta elettronica
certificata (P.E.C.) almeno 12 mesi prima di ogni scadenza.
Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di dodici mesi da
comunicarsi tramite raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata (P.E.C.).
La parte locatrice dichiara che tutti gli impianti relativi all'immobile sono conformi alla
legge 46/90.
- 3) Il canone di locazione è fissato in € 12.000,00 (dodicimila/00) annui, oltre ad iva nella
misura attuale del 22%, da corrisondersi tramite bonifico bancario in rate mensili
anticipate di € 1.000,00 (mille/00) ciascuna oltre a iva del 22%, a semplice esibizione della
relativa fattura.
Ai sensi dell'art. 01 comma 09 della legge n. 118/85 e sue successive modificazioni ed
integrazioni, le parti convengono che dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data di
inizio della locazione, il canone potrà essere aggiornato in relazione alla variazione del
potere di acquisto accertato dall'ISTAT, nella misura integrale.
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna
azione ad eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
Non è consentito al conduttore di sublocare o dare in comodato totalmente o parzialmente i
locali affittati anche a titolo gratuito ad altre persone o società.
- 5) I locali vengono concessi in locazione esclusivamente per uso ufficio e deposito merce con
divieto al conduttore di mutare anche solo in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.
- 6) I locali vengono consegnati in buono stato di manutenzione ed in tale stato dovranno essere
riconsegnati alla scadenza contratto. 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. Restano a carico del conduttore
tutte le spese di manutenzione ordinaria inerenti agli impianti e ai servizi che si rendessero
necessarie per adesso e nel proseguo per il mantenimento in buono stato dei locali.
- 7) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti
che possono derivargli da fatto od omissioni di terzi.

- 8) Ai fini degli artt. 34 e seg. Della legge 392/78 il conduttore dichiara che l'attività svolta non rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità previste dalla legge, l'indennità per la perdita di avviamento commerciale alla cessazione del contratto.
Pertanto il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi beneficio che, ai sensi delle norme vigenti, potessero ad essa derivare alla fine della locazione, beneficio al quale riconoscono di non aver diritto essendosi di tali previdenze tenuto conto nella quantificazione del canone d'affitto.
- 9) Le parti di comune accordo convengono, col presente contratto, di non istituire alcun deposito cauzionale.
- 10) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).
- 11) Il conduttore si impegna tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati, l'accesso negli immobili oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o per mostrarlo a coloro che volessero successivamente prenderlo in locazione.
- 12) Le spese di redazione e di registrazione del presente contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali

Pescantina, 01/06/2018

Approvazione specifica. Le parti dichiarano di aver letto singolarmente, esaminato ed approvato le clausole del presente contratto, le quali sono tutte essenziali, per cui la violazione di una sola di esse darà diritto alla controparte alla risoluzione, ipso jure, salvo il risarcimento del danno. Redatto, letto, confermato, viene sottoscritto.

Pescantina, 01/06/2018

Il Locatore

Il Conduttore

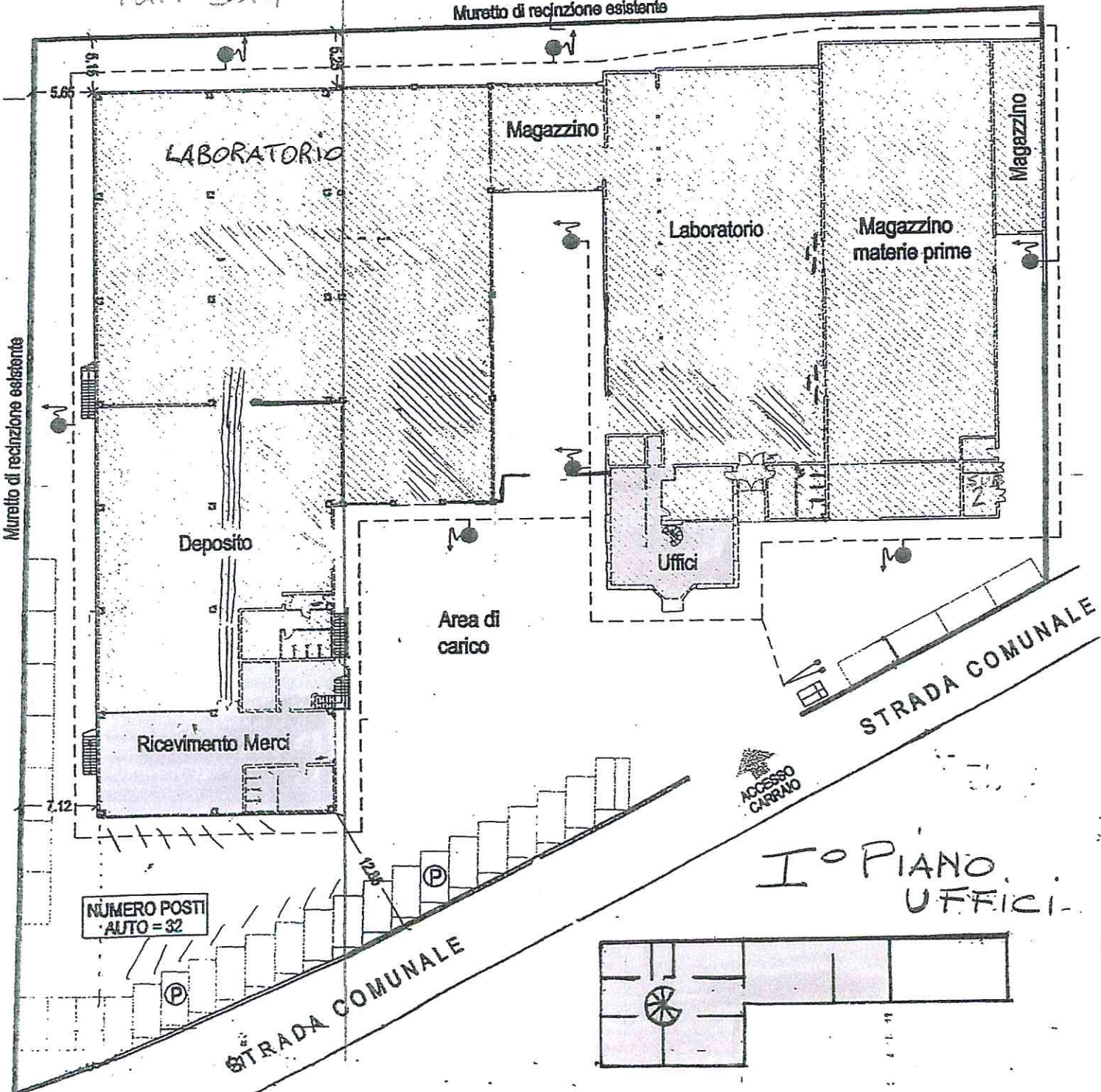


Planimetria Scala 1:500

MAPP 314

FOGLIO 17
MAPPALE 54 SUB 1

Muretto di recinzione esistente



STRADA COMUNALE

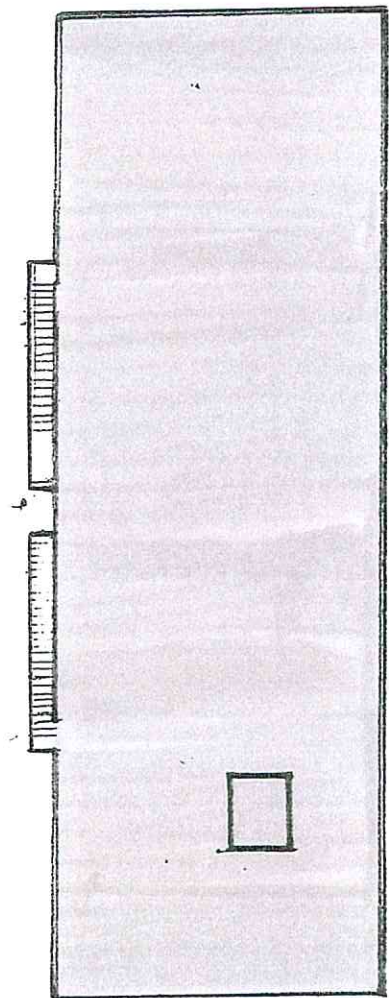
ACCESSO CARRAIO

I° PIANO
UFFICI

NUMERO POSTI
AUTO = 32

STRADA COMUNALE

I° PIANO



IMPEGNO UNILATERALE

. socio amministratore e legale rappresentante pro tempore munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società con sede legale in Pescantina, Via Lora n. 41, codice fiscale , munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale

PREMESSO CHE:

è proprietaria di uno stabile sito nel Comune di Pescantina (Vr) in Via Lora nr. 41, identificato catastalmente al Foglio 17 mappale 54 sub 1 e sub 2 e Foglio 17 mappale 314;

b) In data 01/06/2018 ha concesso in locazione alla . una parte del compendio immobiliare di cui al punto A), come da planimetria allegata al presente.

Il contratto di locazione (registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data XXXXX al n. XXXXXX) prevede una durata di 6 anni dal 01.06.2018 al 31.05.2024, con tacito rinnovo per altri 6 anni salvo disdetta.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, La come sopra rappresentata, a parziale modifica delle condizioni previste nel contratto di locazione,

UNILATERALMENTE SI IMPEGNA ED OBBLIGA

a restituire a . l'immobile oggetto della locazione prima dei termini previsti nel contratto di locazione, risolvendo il relativo contratto di locazione stesso qualora, durante le operazioni di liquidazione del piano concordatario, l'assegnazione degli immobili di proprietà del venga effettuata ad un soggetto terzo rispetto al conduttore.

In tal caso, a fronte di formale richiesta in tal senso da parte del si obbliga, entro 30 giorni dalla predetta richiesta, a liberare l'immobile dai beni di sua proprietà e a restituirlo alla società proprietaria in buono stato di manutenzione e con gli eventuali lavori di ripristino richiesti, rinunciando a qualsiasi richiesta risarcitoria per responsabilità contrattuale extracontrattuale.

Pescantina (VR), XX /XX/XXXX

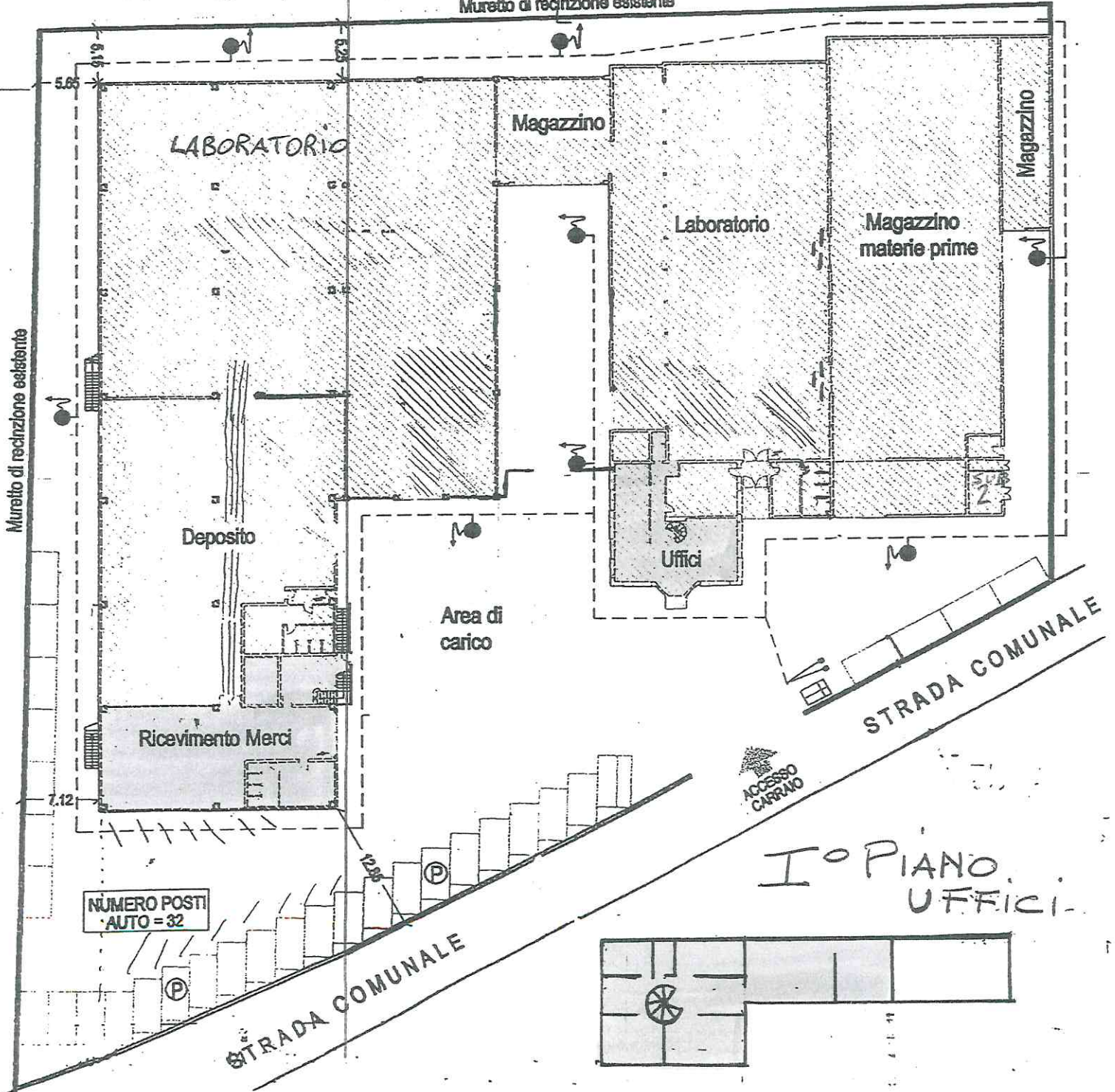


Planimetria Scala 1:500

MAPP. 314

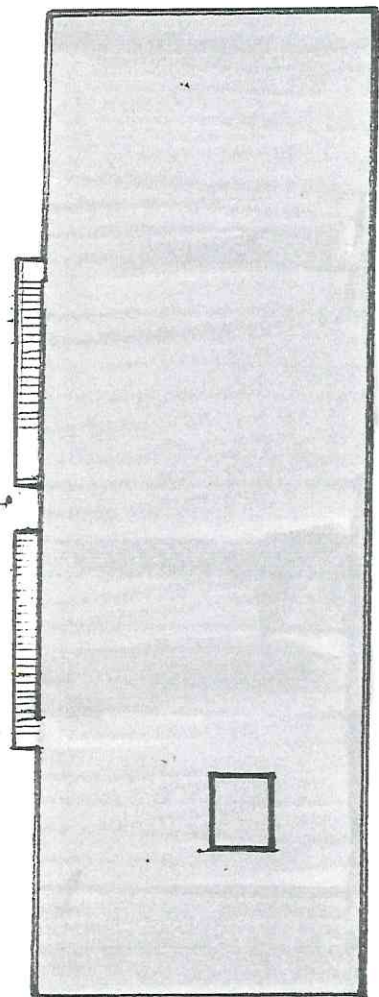
FOGLIO 17
MAPPALE 54 SOB 1

Muretto di recinzione esistente



I° PIANO
UFFICI

I° PIANO



CONTRATTO DI LOCAZIONE USO COMMERCIALE CON PATTI IN DEROGA

Tra la società _____ con sede a Pescantina (Vr) in _____ con
P. Iva _____ - rappresentata dal _____
che interviene in qualità di legale rappresentante della società PARTE LOCATRICE da una parte
E
La società _____ con sede a Pescantina
(Vr) in via Lora nr _____ nato a _____
che interviene in qualità di legale rappresentante della società PARTE
CONDUTTRICE

PREMESSO

- Che la società _____ è proprietaria di uno stabile sito nel comune di
Pescantina (Vr) in via Lora nr. 41 contraddistinto dai seguenti nr. Catastali : Foglio 17 mappale 54
sub 1 e 2 e mappale 314;
- Che la società _____ intende ottenere la
piena disponibilità di una parte di detta unità immobiliare per istituirvi la propria sede e gestirvi
l'attività di fabbricazione, stampa sacchetti in carta e deposito della relativa merce prodotta e altri
prodotti affini,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) La società _____ è rappresentata nel presente atto dal sig. _____
_____ cede in locazione alla società _____
_____ rappresentata per il presente atto dal Sig. _____ i locali e le
pertinenze così come evidenziati nella planimetria allegata. Al riguardo si allegano
planimetria dell'immobile con evidenziato i locali concessi in locazione, (laboratorio,
magazzino materie prime e deposito).
- 2) La locazione di cui sopra avrà la durata di anni sei a partire dal 01/06/2018 al 31/05/2024; il
contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni qualora non pervenga disdetta dall'
altra parte da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R. o tramite posta elettronica
certificata (P.E.C.) almeno 12 mesi prima di ogni scadenza.
Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di dodici mesi da
comunicarsi tramite raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata (P.E.C.).
La parte locatrice dichiara che tutti gli impianti relativi all'immobile sono conformi alla
legge 46/90.
- 3) Il canone di locazione è fissato in € 30.000,00 (trentamila/00) annui, oltre ad iva nella
misura attuale del 22%, da corrispondersi tramite bonifico bancario in rate mensili
anticipate di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ciascuna oltre a iva del 22%, a semplice
esibizione della relativa fattura.
Ai sensi dell'art. 01 comma 09 della legge n. 118/85 e sue successive modificazioni ed
integrazioni, le parti convengono che dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data di
inizio della locazione, il canone potrà essere aggiornato in relazione alla variazione del
potere di acquisto accertato dall'ISTAT, nella misura integrale.
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna
azione ad eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.
Non è consentito al conduttore di sublocare o dare in comodato totalmente o parzialmente i
locali affittati anche a titolo gratuito ad altre persone o società.
- 5) I locali vengono concessi in locazione esclusivamente per uso laboratorio e deposito merce
con divieto al conduttore di mutare anche solo in parte ed anche solo temporaneamente tale
uso.
- 6) I locali vengono consegnati in buono stato di manutenzione ed in tale stato dovranno essere
riconsegnati alla scadenza contratto. 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. Restano a carico del conduttore
tutte le spese di manutenzione ordinaria inerenti agli impianti e ai servizi che si rendessero

necessarie per adesso e nel proseguo per il mantenimento in buono stato dei locali.

- 7) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possono derivargli da fatto od omissioni di terzi.
- 8) Ai fini degli artt. 34 e seg. Della legge 392/78 il conduttore dichiara che l'attività svolta non rientra tra quelle per le quali spetta, nelle eventualità previste dalla legge, l'indennità per la perdita di avviamento commerciale alla cessazione del contratto.
Pertanto il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi beneficio che, ai sensi delle norme vigenti, potessero ad essa derivare alla fine della locazione, beneficio al quale riconoscono di non aver diritto essendosi di tali previdenze tenuto conto nella quantificazione del canone d'affitto.
- 9) Le parti di comune accordo convengono, col presente contratto, di non istituire alcun deposito cauzionale.
- 10) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).
- 11) Il conduttore si impegna tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati, l'accesso negli immobili oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o per mostrarlo a coloro che volessero successivamente prenderlo in locazione.
- 12) Le spese di redazione e di registrazione del presente contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali

Pescantina, 01/06/2018

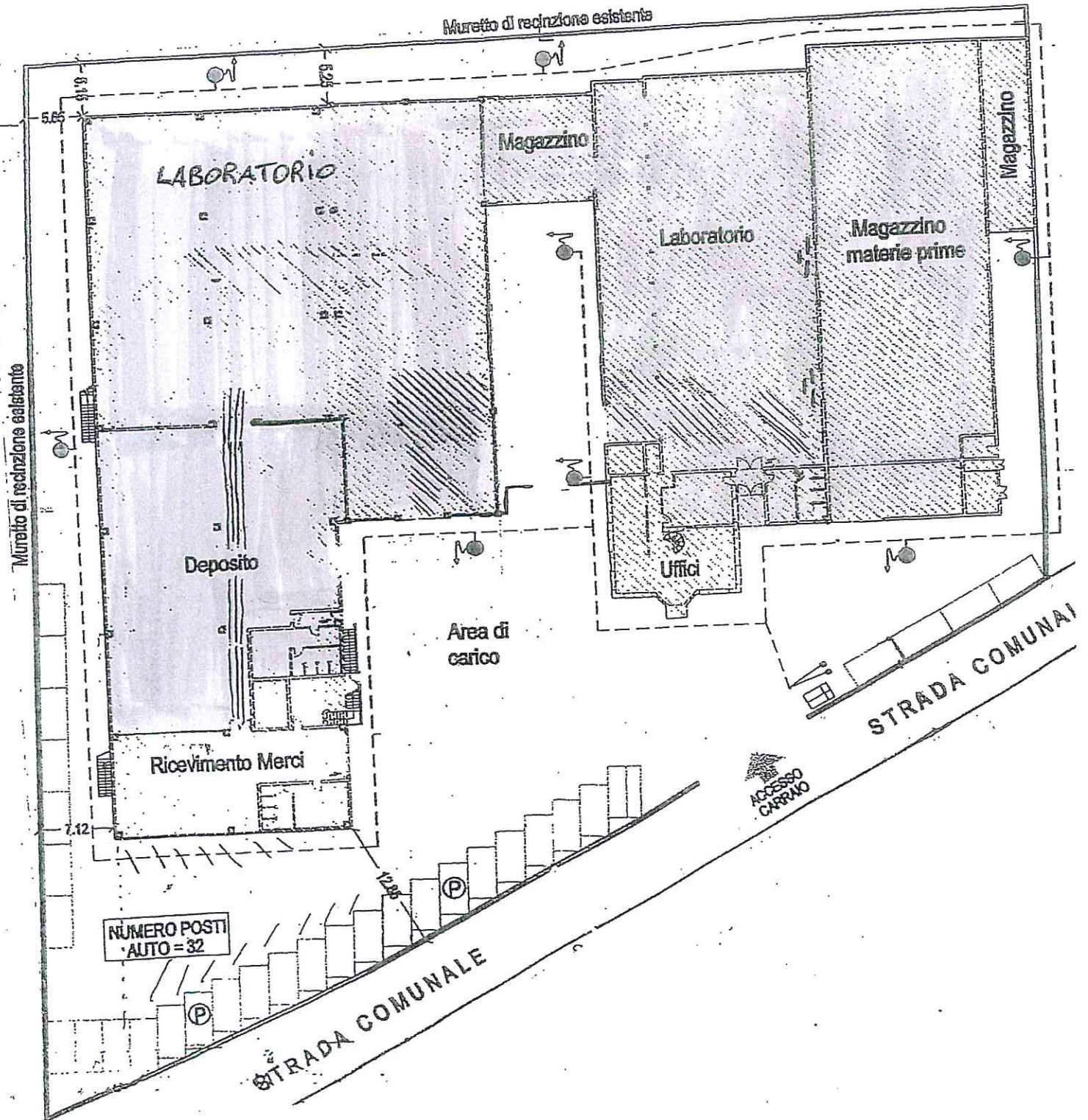
Approvazione specifica. Le parti dichiarano di aver letto singolarmente, esaminato ed approvato le clausole del presente contratto, le quali sono tutte essenziali, per cui la violazione di una sola di esse darà diritto alla controparte alla risoluzione, ipso jure, salvo il risarcimento del danno. Redatto, letto, confermato, viene sottoscritto.

Pescantina, 01/06/2018

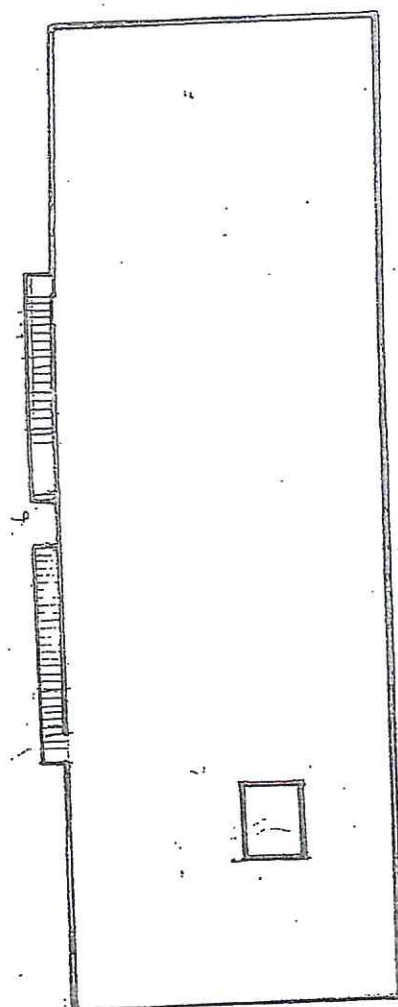
Il Locatore

Il Conduttore

Planimetria Scala 1:500



I° PIANO



IMPEGNO UNILATERALE

, socio amministratore e legale rappresentante pro tempore
munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società
con sede legale in
munito dei necessari poteri
in forza del vigente statuto sociale

PREMESSO CHE:

A) con
sede legale in Pescantina è proprietaria
di uno stabile sito nel Comune di Pescantina (Vr) in Via Lora nr. 41, identificato
catastralmente al Foglio 17 mappale 54 sub 1 e sub 2 e Foglio 17 mappale 314;
b) In data 01/06/2018 ha concesso in locazione alla
una parte del compendio
immobiliare di cui al punto A), come da planimetria allegata al presente.

Il contratto di locazione (registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data XXXXX al n.
XXXXXX) prevede una durata di 6 anni dal 01.06.2018 al 31.05.2024, con tacito
rinnovo per altri 6 anni salvo disdetta.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, La
, come sopra rappresentata, a
parziale modifica delle condizioni previste nel contratto di locazione,

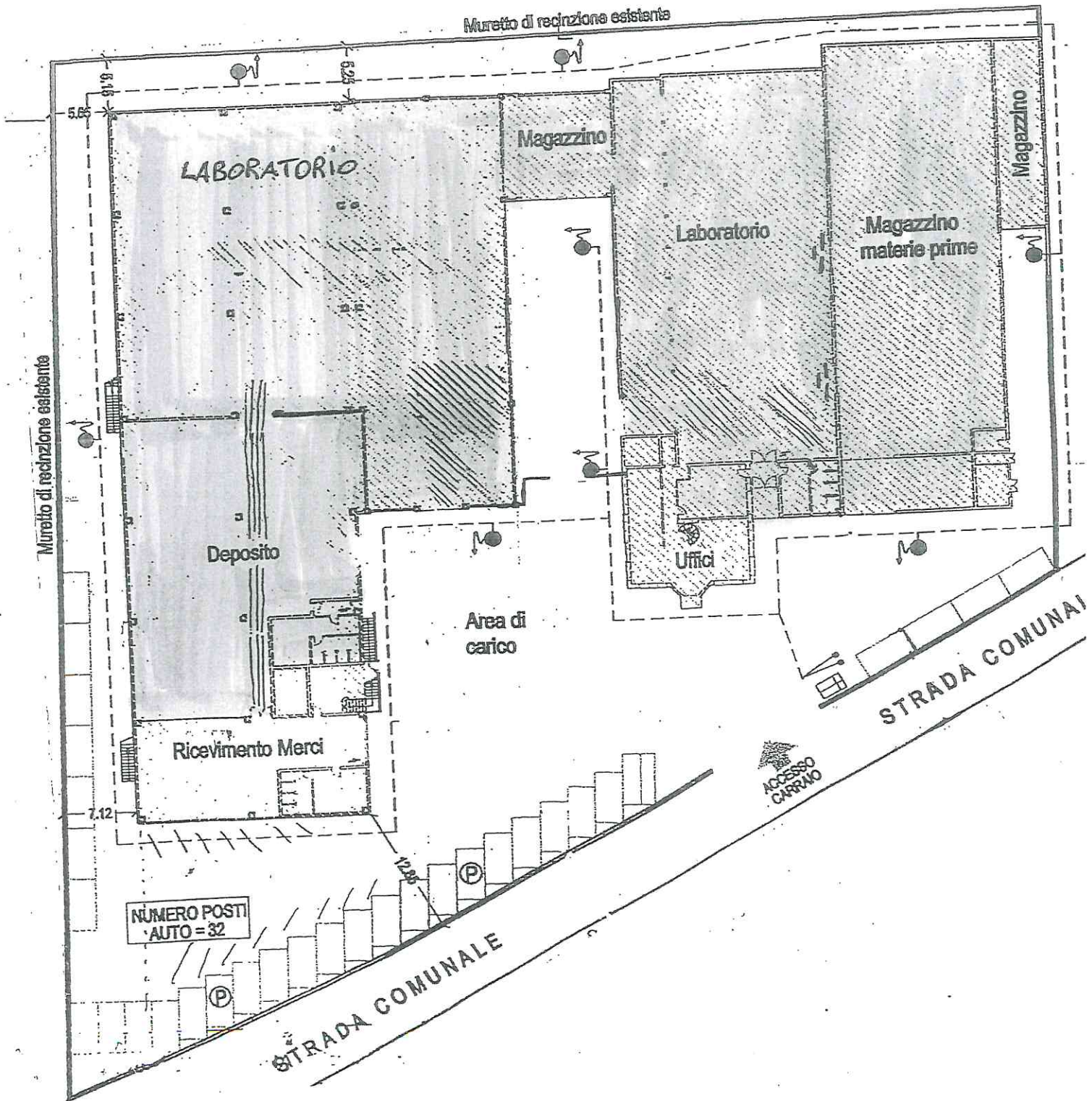
UNILATERALMENTE SI IMPEGNA ED OBBLIGA

a restituire a l'immobile oggetto della locazione prima dei
termini previsti nel contratto di locazione, risolvendo il relativo contratto di locazione
stesso qualora, durante le operazioni di liquidazione del piano concordatario,
l'assegnazione degli immobili di proprietà del venga
effettuata ad un soggetto terzo rispetto al conduttore.

In tal caso, a fronte di formale richiesta in tal senso da parte del
s.n.c., La si obbliga, entro 30
giorni dalla predetta richiesta, a liberare l'immobile dai beni di sua proprietà e a
restituirlo alla società proprietaria in buono stato di manutenzione e con gli eventuali
lavori di ripristino richiesti, rinunciando a qualsiasi richiesta risarcitoria per
responsabilità contrattuale extracontrattuale.

Pescantina (VR), XX /XX/XXX

Planimetria Scala 1:500



I° PIANO

