

ADDENDUM DI PROROGA E MODIFICA AL
CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

Tra

la società _____ con sede legale in _____ - C.F. e P.IVA n. _____, qui
rappresentata da _____ in qualità di Legale Rappresentante (_____),

la società _____, con sede legale in _____
C.F. e P.IVA n. _____ qui rappresentata da _____ in qualità
di Legale Rappresentante (_____)

congiuntamente definite "**Parti**"
singolarmente, definite anche "**Parte**"

Premesse

- A. _____ in data _____ ha sottoscritto con la società _____ un contratto di locazione commerciale ("**Contratto**") avente ad oggetto un immobile posto nel Comune di Agliana (PT) loc. Spedalino Asnelli (angoli Via Settola, Via Terracini, Via Nerucci), della superficie lorda di circa 3.520 mq. al piano terra e di circa 625 mq. al piano primo, per un totale di circa 4.145 mq., oltre ampia area esterna adibita a viabilità, piazzali e verde, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Agliana (PT) al foglio n. 2, particella n. 9912, sub 12-13-16, porzione sub. 14 e porzione del piazzale sub. 17, nonché part. 898, con naturale scadenza il 31 dicembre 2025;
- B. _____ in pari data ha sottoscritto con la società _____ l. un contratto di sub locazione commerciale ("**Contratto di sub locazione**") avente ad oggetto il medesimo immobile di cui alla premessa A), registrato in data 2 aprile 2025 al n. 000565 – serie 3T con naturale scadenza il 31 dicembre 2025;
- C. In data 30 aprile 2025 _____ i. ha comunicato a _____ di avere proceduto, in data 19.04.2025, a sottoscrivere con la società _____, con sede legale in _____ n. 28, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di _____ n contratto di affitto di azienda dinnanzi al Notaio Prof. Raffaele Lenzi di Montecatini (Rep. n. 87.340 – Racc. n. 51.549), registrato in Firenze il 24.04.2025 al n. 16.988, Serie 1T ("**Affitto**"), pattuendo, *inter alia*, una durata di 18 mesi dalla data di decorrenza del 01.05.2025, prorogabili di altri 12;
- D. In ragione di quanto riportato alla premessa C), _____ è dunque subentrata in tutti i contratti posti in essere tra _____ l. e i terzi, ivi compreso il Contratto di sub locazione;
- E. In data 7 luglio 2025 il Tribunale di Prato con sentenza numero 61/2025, ha dichiarato la liquidazione giudiziale di _____ l., nominando curatrice la dottoressa Silvia Vinattieri ("**Curatela**");
- F. _____ nell'ambito della procedura competitiva indetta dalla Curatela ("**Asta**") per la vendita della società in liquidazione _____ l., cui _____ intende partecipare, ha richiesto a _____ la possibilità di estendere la durata del Contratto di sub locazione e disciplinare altre condizioni contrattuali;
- G. Viene pertanto stipulata tra le Parti la presente scrittura ("**Addendum**"), da intendersi modificativa ed integrativa del Contratto di sub locazione, di cui si ribadisce – per il contenuto qui non modificato – la piena validità ed efficacia.

Tutto ciò premesso ed a valere quale parte integrante e sostanziale del presente Addendum, le Parti convengono e stipulano quanto segue

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'Addendum, hanno valore di patto e le dichiarazioni in essa contenute non possono formare oggetto di contestazione, costituiscono altresì fonte interpretativa dell'Addendum.

2. Il Contratto di sub locazione è prorogato alle condizioni di seguito specificate:

- ✓ **Durata:** la durata del Contratto di sub locazione è prorogata di 3 (tre) mesi con nuova scadenza al 31 marzo 2026;
- ✓ **Canone di sub locazione:** Il canone di sub locazione per il periodo di proroga è stabilito in **euro 31.500,00 (trentunomila cinquecento/00)** per il trimestre oltre IVA da corrispondersi entro 7 giorni dalla firma del presente Addendum pena la decadenza dello stesso, alle seguenti coordinate bancarie: _____
- ✓ **Deposito cauzionale:** _____ si obbliga a versare, mediante bonifico bancario, alle coordinate di cui sopra, l'importo di **euro 10.500,00 (diecimila cinquecento/00)** a titolo di deposito cauzionale, entro 7 giorni dalla firma del presente Addendum. _____ I provvederà alla contestuale restituzione dell'assegno bancario già a mani di _____ in forza del Contratto.

3. _____ conferma l'utilizzo del piazzale alle medesime condizioni previste nel Contratto di sub locazione e conferma altresì che _____ potrà utilizzare, nella fascia oraria compresa tra le ore **19:00** e le ore **07:00**, l'area di magazzino antistante le baie di carico, con obbligo di completa liberazione entro le ore **07:00** del giorno successivo. Inoltre, _____ è autorizzato ad utilizzare gli uffici siti al primo piano e al piano terra, conformemente a quanto già convenuto tra le Parti.

4. Qualora _____ o la società _____ dichiarassero di non voler proseguire la locazione con _____ alla scadenza del 31/03/2026, _____ si impegna a sottoporre a _____ la proposta di subentro nel Contratto da parte di _____ ovvero di altra società indicata da _____. Resta inteso che l'obbligo di valutazione non comporta per _____ alcun obbligo di accettazione della proposta di subentro, la quale potrà essere negata qualora _____ ritenga che la società indicata non risulti idonea secondo criteri di ragionevolezza e buona fede.

5. Le Parti convengono che, qualora nel corso della durata del Contratto _____ dichiarerà, con comunicazione scritta da inviarsi a _____, la necessità di occupare una superficie del magazzino superiore al cinquanta per cento (50%) delle aree attualmente effettivamente utilizzate, _____ sarà obbligato, a decorrere dal primo giorno del mese successivo alla ricezione della predetta comunicazione da parte di _____, a corrispondere un canone supplementare di locazione pari ad **euro 10.500,00** (diecimila cinquecento/00) al mese oltre IVA da corrispondere entro il giorno 5 di ciascun mese di competenza. Tale obbligo, che varrà anche in caso di semplice maggior occupazione del 50% dell'area senza comunicazione scritta di _____, si intenderà operante automaticamente, senza necessità di stipula di atti integrativi o modificativi, e resterà fermo sino alla naturale scadenza del Contratto di sub locazione e successive proroghe o rinnovi, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.

6. _____ si impegna a concedere a _____ o a _____ l'utilizzo di area "scaffalata" pari a **500 mq** al prezzo di Euro 7,032 per ogni mq occupato, qualora un cliente di queste ultime necessiti di maggiore spazio.

7. _____ si impegna a liberare completamente il piazzale da rifiuti entro e non oltre il **31 dicembre 2025** pena la decadenza del presente Addendum.

8. _____, nell'eventualità di acquisizione di nuovi clienti ovvero di ampliamento significativo del proprio portafoglio clienti, dichiara la propria disponibilità a informare _____ e a valutare con quest'ultima, in buona fede, possibili opportunità di collaborazione commerciale o strategica. Tale disponibilità non comporta alcun vincolo giuridico né obbligo di stipula di accordi ulteriori, ma si limita alla manifestazione di interesse a esplorare potenziali sinergie.

9. È nel resto fatto salvo e confermato pienamente il contenuto di ogni e qualsiasi disposizione del Contratto qui non espressamente derogata o che, comunque, non risulti incompatibile con il testo del presente Addendum.

10. I provvederà alla registrazione del presente Addendum ed al versamento delle relative spese, entro i termini di legge. Le spese di registrazione del presente Addendum saranno a carico di ciascuna delle Parti nella misura del 50% e la quota dovuta da sarà rimborsata a presentazione di fattura, con le stesse modalità di pagamento del canone.

Le Parti danno espressamente atto di aver analiticamente negoziato ed approvato ciascuna e tutte le clausole dell'Addendum e che pertanto relativamente alla stessa non trova applicazione la disciplina di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice civile anche in relazione agli obblighi di specifica approvazione delle clausole contrattuali tramite doppia sottoscrizione.

LCS

Lì, 05/12/2025

Per

Per

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®