



N° 1914-3T

3

L. 30/04/2014



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI QUOTE DI IMMOBILE

AD USO COMMERCIALE

Oggi il 1 LUG. 2014 Pistoia,

-. I sig.ri \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente a \_\_\_\_\_ (T) \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
e -. \_\_\_\_\_ LA, nata a \_\_\_\_\_ residente in

Via \_\_\_\_\_ I) - Codice Fiscale \_\_\_\_\_

entrambi in proprio ed anche in rappresentanza del sig. \_\_\_\_\_

- locatori -

-. La soc. \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante  
sig. \_\_\_\_\_, con sede in Via \_\_\_\_\_  
(PT), PI

- conduttrice -

premessi

a-. Che i sig.ri \_\_\_\_\_ a, \_\_\_\_\_  
sono comproprietari di una quota di proprietà insieme alla soc  
del seguente bene immobile e per le quote indivise che seguono:

-. Immobile commerciale sito in Quarrata (PT) Via Scopelliti/Via Europa n. 24  
di proprietà de \_\_\_\_\_ per circa mq 520 (identificato al NCT del Comune di  
Quarrata al fg. 24 proprietà mapp.161 sub 11) e in parte di proprietà dei sig.ri  
\_\_\_\_\_ per circa mq. 845 (identificato al NCT del Comune di  
Quarrata al fg. 24 Part. 525 sub8);



b.- Che in data 31.12.04 le parti hanno sottoscritto contratto con il quale i sig.ri  
hanno concesso in comodato gratuito alla soc.

loro quota di comproprietà del bene sopra descritto, con obbligo della  
comodataria di effettuare sull'immobile a propria cura e spese tutti i  
miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti necessari a poterne fruire;

c.- Che, infatti, la soc. ha eseguito l'obbligazione assunta eseguendo  
sull'immobile in questione una serie di opere di manutenzione e  
ristrutturazione a sue completa cura e spese sia edilizie che tecniche anche per  
la parte relativa alla quota di comproprietà dei comodanti;

d.- Che, inoltre, la medesima ha concesso in locazione tale  
immobile alla soc. con contratto del 1.5.04 con canone  
di locazione annuo di euro 90.000,00 oltre iva;

e.- Che fino ad oggi la ha percepito, con il consenso dei  
sig.ri quale corrispettivo delle opere di ristrutturazione  
effettuate, i canoni di locazione costituenti i frutti degli immobili sopra indicati  
e che con tali proventi è stata rimborsata delle spese tutte sostenute  
sull'immobile;

f.- Che, peraltro, con il mese di luglio 2014, i sig.ri  
intendono risolvere il contratto di comodato di cui sopra e concedere in affitto  
con facoltà di subaffitto alla soc. a le proprie quote di proprietà  
indivisa dell'immobile meglio identificato nel punto a) che precede;

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate,

STIPULANO E CONVENGONO

quanto segue

1) Premessa.- La premessa costituisce parte integrante del presente contratto  
valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto.- I locatori cedono in locazione alla conduttrice le  
proprie quote in comproprietà dell'immobile meglio descritto al punto a) della

premessa per le finalità di sublocazione e/o affitto e/o utilizzo commerciale dello stesso. La conduttrice a tale titolo accetta;

3) **Durata del contratto.**- Le parti danno atto che i locali sono già nella disponibilità della conduttrice e che il presente contratto avrà durata di sei anni a partire dalla sottoscrizione del presente atto. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) **Canone di locazione.**- Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 48.000,00 (quarantottomila/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro a partire dal mese di ~~dicembre~~ <sup>FEBBRAIO 2015</sup> 2014. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre.

Peraltro, per quanto riguarda i primi ~~tre~~ <sup>7 (SETTE MESI)</sup> trimestri (dal 1.7.14 al 30.1.15), i locatori acconsentono fin d'ora affinché la società non versi i canoni spettanti e li accantoni quali finanziamenti soci da ed o ... anche in funzione della proponenda procedura di concordato preventivo o di procedura analoga cui verrà sottoposta la ...

5) **Aggiornamento periodico del canone di locazione**  
Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

6) **Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumere le relative spese economiche.

7) Sublocazione dei locali oggetto del contratto.- E' consentita la sublocazione delle quote di comproprietà oggetto del presente contratto.

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore.- La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa.-La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali).

Le parti concordano che, in caso di fallimento o comunque di procedura concorsuale della locatrice, i locatori avranno diritto di recesso unilaterale da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata ar oppure, a loro scelta, di subentrare nel contratto di sublocazione, che diventerebbe così ordinaria locazione, per le quote oggetto del presente contratto.

10) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali.- La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi

responsabilità in merito. La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) **Spese di registrazione del contratto.**-Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

13) **Modifiche alla clausole contrattuali.**- Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni  
Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti  
eleggono domicilio rispettivamente:

-. La presso la propria sede sociale:

-. I sig.ni presso le proprie residenze specificate nel  
frontespizio del presente atto

15) **Foro competente.**-Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Pistoia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Letto, approvato e sottoscritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per soc.

r.l.,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

legale rappresentante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foto competente.

to

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per soc.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

legale rappresentante

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Luogo, data 01.07.2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Date: 27/04/2012 - a. 168043 - Krbjedanje: Telekom

Direzione Provinciale di PISTOIA  
Ufficio Territoriale di DPPT UT PISTOIA

## Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 30-07-2014, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti.

ufficio T22, serie 3T, numero 1914

**Codice Identificativo del Contratto:** TZ214T001914000LC

## DATI GENERALI DEL CONTRATTO

**Tipologia:** S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

**Durata:** dal 01/07/2014 al 30/06/2020 - **Data di stipula:** 01/07/2014

**Importo del canone:** 48.000,00 **Richiedente la registrazione:**

## PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

| Locatori |   |
|----------|---|
|          | W |
|          |   |
|          |   |

| Conduttori |  |
|------------|--|
|            |  |
|            |  |
|            |  |

## DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

| Cod.Comune | T/U | I/P | Sez.Urbana | Foglio | Particella | Sub | In via di acc. |
|------------|-----|-----|------------|--------|------------|-----|----------------|
| H109       | U   | I   |            | 24     | 525        | 8   |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |

**Imposta di registro:** 960,00

**Imposta di Bollo:**

**Altre imposte:**

**Sanzioni:**

**Interessi:**

**Modalità di pagamento:** F23



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2012

Data: 27/04/2012 - Ora: 09.10.44

Segue

Visura n.: T44452 Pag: 3

## 3. Unità Immobiliari site nel Comune di QUARRATA(Codice H109) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             | ALTRE INFORMAZIONI |                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita            | Indirizzo                                                                                                                                                                         |
| 1  | Urbana              | 24     | 515        | 8   | Cers.               | Zona  | D/8       |        |             | Euro 8.352,00      | VIALE EUROPA n. 24 piano: T;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 23/06/2005 n. 18041 /1/2005 in atti<br>dal 23/06/2005 (protocollo n.<br>PT0064941) VARIAZIONE DI<br>CLASSAMENTO |

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e reitificato(d.m. 701/94)

Notifica: PT0066522/2005

## Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprietà per 1/3 |
| 2  |                 |                | (1) Proprietà per 1/3 |
| 3  |                 |                | (1) Proprietà per 1/3 |

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria