

TRIBUNALE DI PISTOIA

Ufficio Fallimentare Proc. n. 55/2018

G.D. Dott.Sergio Garofalo

Allegato "I1"

Contratti di Locazione

***Beni in Località Larciano (PT)
-CESPITE N.2-***

Pistoia 31.05.2019

Il C.T.U.
Arch. Laura Ciani



CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaotto e questo giorno 11 del mese di Marzo, in Pistoia tra:

- [redacted]
f
i

- denominata nel prosieguo locatore,

e

- [redacted]
f
F

- denominata nel prosieguo conduttore,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Il sig. [redacted] nella citata qualità, concede in locazione alla società sopraindicata, che accetta, una porzione di immobile di proprietà del locatore costituente parte di edificio condominiale di maggior consistenza, ubicato in Larciano (PT), avente le caratteristiche sotto descritte:

- Unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Via A.Frank n. 52, della superficie di circa mq.75, identificato al Catasto Fabbricati in Foglio 18, Mappale 1692, Sub.8, Cat. C1, classe 9, sup.cat. mq. 85, rendita catastale € 1484,45;
- Garage con accesso carrabile da Via del Campo Sportivo 225, identificato al Catasto Fabbricati in Foglio 18, Mappale 1692, Sub. 68, Cat. C6 classe 3, sup.cat. mq. 21, rendita catastale €. 66,11.

Gli immobili suddetti potranno essere utilizzati esclusivamente per la conduzione di un esercizio commerciale di "gelateria, caffetteria e dolceria".

Il conduttore dichiara che l'attività esercitata prevede rapporti diretti con il pubblico, e dichiara di rinunciare incondizionatamente fin da ora ad ogni e qualsiasi indennità per la perdita di avviamento.

2) Il conduttore riconosce, avendone presa piena visione ed accertata la conformità, che il locale oggetto della presente locazione è in regola con tutte le vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie e di sicurezza di cui alla legge 626/94.

3) I locali oggetto della locazioni vengono messi a disposizione del conduttore a partire dal 12/03/2008, e la locazione avrà decorrenza dal 01/04/2008, per la durata di anni sei e quindi

verrà a scadere il 31/03/2014, ai sensi dell'art. 27 della legge 27.7.1978 n°392 ed è rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della stessa legge.

4) La conduttrice potrà recedere dal contratto anticipatamente e senza obbligo di motivazione, dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata da consegnare all'Ufficio Postale almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27 legge 27.7.1978 n°392 penultimo comma). Il locatore non ha diritto di recedere se non per le ipotesi previste dalla legge. Egli potrà non rinnovare il contratto alla scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78 dandone comunicazione alla conduttore a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima dello scadere del termine principale o prorogato.

5) Il canone annuo è stato concordemente stabilito in Euro 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00) oltre IVA di legge e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di Euro 700,00 (settecento/00) più iva, entro il giorno 10 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul c/c della parte locatrice, intrattenuto presso il Monte dei Paschi di

Il locatore dichiara di optare per l'assoggettamento all'Iva dell'immobile di cui al presente contratto, ai sensi della L. 248 del 4/8/2006.

6) Ai sensi dell'art. 32 legge 392/78, così come sostituito dall'art. 1 comma sexies Legge 5/4/85 n°118, si conviene espressamente che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno di locazione senza alcuna comunicazione da parte del locatore. Le variazioni in aumento non potranno essere superiori al limite massimo previsto dalla legge. Le parti convengono di adeguare il canone in relazione alle future normative che dovessero modificare l'art. 32 della citata legge.

7) Il ritardato pagamento del canone oltre il termine stabilito vale come costituzione in mora del conduttore e autorizza la locatrice ad addebitare gli interessi di mora nella misura annua convenzionalmente fissata del tasso ufficiale di sconto maggiorato di sei punti.

Il locatore, trascorsi 30 (trenta) giorni come massimo termine di mora, senza aver ricevuto l'integrale pagamento del canone e degli interessi, potrà ritenere risolto "de jure condendo" il contratto stesso, col diritto alla immediata restituzione dell'immobile dato in locazione ed al risarcimento delle spese senza per questo proporre alcun atto di diffida o di ulteriore costituzione in mora. Il conduttore inoltre verserà al locatore, a titolo di penale per la ritardata consegna dell'immobile al termine naturale o anticipato della locazione, la somma di Euro 100/00 al giorno per ogni giorno di ritardata consegna, rivalutando annualmente tale importo in base all'intera variazione intervenuta nell'indice ISTAT del costo della vita per famiglie di operai ed impiegati.

Il locatore con il presente si impegna a non subentrare al locatario nella suddetta attività di cui all'articolo 1 del presente contratto.

8) Il conduttore prende atto ed accetta di non poter effettuare adeguamenti e/o migliorie sulla facciata esterna dell'immobile. Migliorie ed addizioni interne potranno essere effettuate solo previo consenso scritto da parte della locatrice.

La locatrice, autorizza, per quanto di sua competenza, la parte conduttrice ad installare insegne sulla facciata del fabbricato, il tutto nel rispetto dei regolamenti condominiali, comunali ed eventuali norme e/o obblighi esistenti in materia, restando comunque a carico della conduttrice le relative spese anche per la rimessa in pristino allo scadere del termine naturale o prorogato della locazione.

9) Il conduttore si impegna a presentare a proprio nome e con oneri e spese a proprio esclusivo carico, la D.I.A. per l'esecuzione delle opere edili interne e la relativa documentazione tecnica, necessarie per ottenere l'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di Gelateria.

Il locatore si impegna a prestare l'eventuale consenso a ciò, se necessario, e comunque previo accertamento che le opere di cui è prevista l'esecuzione siano conformi alla legge ed al regolamento di condominio.

L'immobile viene consegnato imbiancato e al termine della locazione, il conduttore sarà tenuto a riconsegnarlo nello stato originario e quindi con obbligo di rimessa in pristino, salvo diversa e concorde pattuizione delle parti.

10) Il conduttore, che ha visionato il locale e lo ha trovato di suo gradimento ed idoneo all'uso convenuto ed esente da vizi o difetti di qualsiasi tipo che possano comunque influire sulla salute dei lavoratori, è tenuto a conservare l'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a notificare al locatore tutti gli eventuali vizi e/o danni dell'immobile che dovessero emergere nel corso della locazione.

Il conduttore, successivamente alla presa in consegna, si impegna a far visionare al locatore in qualsiasi momento, a semplice richiesta e senza preavviso il locale affinché lo stesso possa verificarne il corretto utilizzo e lo stato di manutenzione.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'unità immobiliare locata da fatti od omissioni imputabili a dipendenti e/o a terzi.

12) Le parti convengono che il conduttore non possa sublocare in tutto o anche solo in parte l'immobile senza il consenso scritto della locatrice, che potrà negarlo a suo insindacabile giudizio. Il conduttore garantisce fin d'ora il rispetto da parte della sublocataria ed in solido con essa, delle disposizioni del presente contratto. In mancanza e/o in caso di sublocazione di fatto, il conduttore sarà comunque responsabile in solido con i successivi detentori per

tutto quanto da questi eventualmente dovuto, a qualsiasi titolo e/o ragione, ed anche per gli eventuali danni, salva la facoltà per la locatrice di considerare risolto il contratto comunicandone la decisione al conduttore a mezzo lettera raccomandata a.r..

13) A garanzia, il locatore ha facoltà di chiedere al conduttore, una somma a titolo di deposito cauzionale, con obbligo per il conduttore, di versarla entro e non oltre 10 giorni dalla richiesta. Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto pagamento canoni, neppure in prossimità della scadenza del contratto, e sarà restituito dopo la regolare riconsegna delle cose locate e dopo eventuale conguaglio dei consumi di elettricità, acqua, gas, e simili servizi, sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

14) Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti alle forniture di servizi da parte di ditte, società od enti sia privati che pubblici, per fruire dei quali la conduttore stipulerà i relativi contratti ed in particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, per il riscaldamento, raffreddamento e, in genere, quelle relative alle forniture dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, dei servizi telefonici e/o telematici e/o satellitari, ai servizi di vigilanza e/o custodia, nonché le spese relative allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e comunque tutte quelle connesse all'utilizzo degli immobili, tra cui gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti. Sono inoltre a carico del conduttore tutte le opere e spese di ordinaria manutenzione sull'immobile locato, esterni compresi, mentre saranno a carico del locatore le opere e spese di straordinaria manutenzione come per legge. La stipula di idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio e responsabilità civile verso terzi, è a cura del locatore, ma a carico del conduttore, che rimborserà l'importo del premio contestualmente al rilascio di copia della quietanza della stessa.

15) Il conduttore autorizza fin d'ora la cessione degli immobili oggetto del presente contratto di locazione, a società facenti parte del [redacted] dovendosi intendere con tale ultima definizione tutte quelle società, anche di futura costituzione, controllate o collegate o soggette a comune controllo e/o collegamento e/o consociate, dalla società [redacted]

16) La registrazione sarà eseguita a cura del locatore e in mancanza dal conduttore, con diritto per il locatore alla rivalsa delle spese di bollo e del 50% dell'imposta di registro, qualora da questa anticipate.

17) Per qualsiasi controversia comunque connessa al presente contratto è esclusivamente competente il Foro di Pistoia.

Per tutti gli effetti, anche esecutivi del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti.

18) Per quanto non contemplato nel presente atto, si rimanda alla legge 27/7/1978 n°392 e successive modificazioni concernenti la disciplina delle locazioni di immobili urbani nonché al Codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

Il conduttore



Ai fini e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C. i sottoscritti dichiarano di avere letto e di approvare specificatamente gli articoli seguenti:

- 1) rinuncia indennità perdita avviamento
- 4) recesso del conduttore;
- 7) ritardato pagamento del canone e riconsegna dell'immobile;
- 10) sopralluogo;
- 12) sublocazione;
- 14) spese per servizi;
- 16) spese di bollo;
- 17) Foro competente ed elezione del domicilio;

Letto, confermato e sottoscritto.

Il locatore

Il conduttore



19/03/2008

RICEVUTA DEL FILE

In data 19/03/2008 alle ore 10:59 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo n. [REDACTED] il seguente file contenente un contratto di locazione.

Nome del file: gpearlca.ccf

Il file e' stato autenticato dall'utente:

Codice fiscale: [REDACTED]

Cognome e nome o denominazione: [REDACTED]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 113,24

Sar' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.

Dai controlli eseguiti, tutti i contratti di locazione sono risultati conformi alle specifiche tecniche pubblicate nell'allegato tecnico bis del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 come modificato dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.295 del 20 dicembre 2001.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 1 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

19/03/2008

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di PISTOIA

In data 19/03/2008 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di locazione n.90 serie 3T trasmesso con protocollo utente GPESRLCAPPUGI da:

Codice fiscale: [REDACTED]

Cognome e nome o denominazione: [REDACTED]

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 11/03/2008

relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'ubicato nel comune di PISTOIA (PT),

VIA A . FRANK 52,

categoria C1, rendita euro 1.484,45

DATI DEL CONTRATTO:

durata dal 01/04/2008 al 31/03/2014

corrispettivo annuo euro 8.400

importo dovuto per la registrazione euro 84 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	[REDACTED]	A	2	[REDACTED]	B

(A) locatore (B) conduttore (*) Codice fiscale errato od omissso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente bancario presso Azienda 01030 CAB 13804 delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	84
Imposta di bollo	29,24

Totale	113,24

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

19/03/2008

Elenco dei contratti di locazione acquisiti e registrati contenuti nel file gpesrlca.ccf, ricevuto in data 19/03/2008 e autenticato dall'utente:

Codice fiscale: [REDACTED]

Cognome e nome o denominazione: [REDACTED].

Protocollo di ricezione del file: [REDACTED]

In data 19/03/2008 presso l'Ufficio delle Entrate di PISTOIA (R6G) e' stato registrato un contratto di locazione.

(Importi espressi in euro)

Numero Protocollo	Cod. Fiscale Locatore	Cod. Fiscale Conduttore	Numero Registr.	Importo
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	90	113,24

- 2 -

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICHIESTA DI PAGAMENTO TELEMATICO - ESITO DEL VERSAMENTO

La richiesta di pagamento telematico relativa
al file gpaec10a.ecf con protocollo [REDACTED]
e' stata inoltrata alla banca.

La banca (ABI 01030, CAB 17804) ha eseguito l'addebito richiesto.
Intestatario/abbonecetario del conto:
12916360154

Importo addebitato: 113,24 → 19.03.08
in Euro con valuta alla data di registrazione.

LL, 28/03/2008

[REDACTED]

[REDACTED]