

4 MAG 2016

**INTEGRAZIONE A CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CORSO
AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE**

*

Tra le sottoscritte:

Impresa Costruzioni Scianti Dott. Ing. Valerio Scianti Geom. Giuseppe fu Camillo S.p.A., Società per azioni con sede in Modena (MO), Via Don Lorenzo Milani n.28, partita i.v.a e codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena n. 00179020367, in persona dell'Amministratore Unico e come tale Legale Rappresentante, debitamente autorizzato a quanto *infra*, Dott. Ing. Valerio Scianti, ivi domiciliato per la carica, di seguito **locatrice o parte locatrice**;

e

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S. C., Società Cooperativa con sede in Modena, via San Carlo 8/20, partita i.v.a., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 01153230360, in persona del Procuratore speciale, debitamente autorizzato a quanto *infra*, Ing. Marco Ciattaglia, ivi domiciliato per la carica, di seguito **conduttrice o parte conduttrice**;

*

premesse che:

- Dal 01/04/2006, è in essere tra le parti un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione immobiliare ad uso diverso dall'abitativo in Modena (MO) Quartiere Torrazzi, al civico 201 di Via Raimondo della Costa, allibrato al catasto fabbricati di Modena, Comune di Modena, al foglio 100, mappale 560:
 - sub. 2, Cat. A/10, Rendita Catastale 2.602,94;
 - sub. 3, BCNC;
- tale contratto è stato registrato presso l'ufficio di Modena dell'Agenzia delle Entrate in data 06/04/2006 al n° 5050, atti privati, serie 3; - *2688/2006/3T*
- la sostanziale modifica delle condizioni economico - finanziarie venutasi a creare in proseguo sull'intero territorio nazionale ha interessato anche il mercato immobiliare, in generale, e le quotazioni delle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, in particolare;
- in considerazione di ciò, la Banca ha chiesto alla parte conduttrice la riduzione del canone annuo di locazione, mediante sottoscrizione di un accordo integrativo del

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Dott. Ing. VALERIO
SCIANTI/Geom. GIUSEPPE S.p.A.
MODENA



contratto in essere;

- la proprietà dei medesimi ha accolto le richieste della Banca;

ciò premesso e considerato, si conviene quanto segue.

*

1 - Le premesse che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2 - Le parti rispettivamente a mezzo dei propri sopra costituiti rappresentanti convengono di ridurre il canone annuo della locazione in premessa regolarmente in corso tra di esse, dall'importo attualmente vigente di € 33.565,38 (trentatremilacinquecentosessantacinque/38) oltre i.v.a., ad € 26.800,00 (ventiseimilaottocento/00), oltre i.v.a., per l'intera durata della locazione, sino alla naturale scadenza alla data del 31 marzo 2018 e successivi rinnovi.

3 - Le parti rispettivamente a mezzo dei propri sopra costituiti rappresentanti convengono che la riduzione del canone di cui al precedente punto 2 abbia decorrenza dal 1° ottobre 2015.

Fermo ed immutato restando tutto quant'altro previsto dal contratto di locazione in premessa regolarmente in corso fra le parti.

*

Tutte le spese presenti e conseguenti la presente convenzione restano a carico della Banca conduttrice.

*

Letto, approvato, riletto, confermato e sottoscritto a Modena su tre (3) originali il giorno

29/09/2015

*

PARTE LOCATRICE

RESA COSTRUZIONI
GIANNI Dott. Ing. VALERIO
GIANNI Geom. GIUSEPPE S.p.A.
MODENA

PARTE CONDUTTRICE

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa

AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Territoriale di Modena

- 4 MAG. 2016

Registrazione n°

al n° 2883 Serie 2

Comispor:

(Firma)





CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Tra le sottoscritte

IMPRESA COSTRUZIONI SCIANTI DOTT. ING. VALERIO SCIANTI GEOM. GIUSEPPE FU CAMILLO S.P.A., Società per Azioni con sede in Modena, via Don Lorenzo Milani 28, partita i.v.a., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 00179020367, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, legale rappresentante, Dott. Ing. Valerio Scianti, ivi domiciliato per la carica, parte locatrice o **locatrice** e

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S. C., Società Cooperativa con sede in Modena, via San Carlo 8/20, partita i.v.a, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 01153230360, in persona del suo Vice Direttore Geom. Lorenzo Ruffato, responsabile dell'Ufficio Tecnico ed Immobili, debitamente autorizzato a quanto infra, ivi domiciliato per la carica, parte conduttrice o **conduttrice**,

si conviene quanto segue.

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE - L'Impresa Costruzioni Scianti Dott. Ing. Valerio Scianti Geom. Giuseppe fu Camillo S.p.A., a mezzo del costituito rappresentante, cede in locazione alla Banca Popolare dell'Emilia Romagna che, come sopra rappresentata, accetta di condurre, una porzione di sua proprietà del fabbricato posto in Comune di Modena, quartiere Torrazzi, nuova strada di lottizzazione, con accesso da via Raimondo Dalla Costa 201, costituita da:

- locali al piano terreno della superficie complessiva lorda di circa 197 mq.;
- area cortiliva di pertinenza esclusiva della superficie di circa 500 mq.

Detta porzione risulta rispettivamente censita al C.E.U. di detto Comune nel foglio 100 con i mappali:

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Dott. Ing. VALERIO
SCIANTI GEOM. GIUSEPPE S.P.A.
MODENA

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa

- 560 sub. 2;
- 560 sub. 3 (B.N.C.);

porzione comunque ben nota alle parti e parzialmente identificata nella allegata planimetria.

2) IMPIANTI - Le parti dichiarano congiuntamente che tutti gli impianti a servizio dei locali in oggetto saranno resi conformi ai particolari livelli di sicurezza previsti dalla legge 46/1990.

3) DURATA DELLA LOCAZIONE - La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) a far tempo dal 1 aprile 2006 e si avrà rinnovata tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni qualora non sia data o ricevuta disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi almeno dodici mesi prima della scadenza come sopra fissata.

Decorsi i primi 5 (cinque) anni di durata, è riconosciuta alla conduttrice la facoltà di recedere dal presente contratto in qualunque momento, ai sensi e per gli effetti dell'art.27, 7° comma legge 392/78, dandone comunicazione alla locatrice con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data da cui il recesso deve avere esecuzione: in particolare, a carico della conduttrice verrà applicata una penale di euro 30.000,00 (trentamila/00) nel caso di recesso anticipato esercitato nel corso del sesto anno di durata; penale prevista a scalare di euro 5.000,00 (cinquemila/00) all'anno, per il caso di recesso anticipato della conduttrice durante ogni successivo anno di durata della locazione, fino a completo azzeramento della stessa coincidente con la scadenza del dodicesimo anno di durata.

4) CANONE DELLA LOCAZIONE - Il canone della locazione è convenuto fra le parti nella complessiva somma di euro 30.000,00 (trentamila/00), oltre i.v.a., all'anno. Il pagamento avverrà dietro presentazione di debita fattura in rate trimestrali per trimestre solare, uguali, anticipate, mediante accredito con valuta

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Dott. Ing. VALERIO
SCIANTI Comm. GIUSEPPE S.p.A.
MODENA

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa

entro i primi 15 (quindici) giorni del primo mese di ciascun periodo, di conto corrente intestato alla locatrice, in essere presso una qualsiasi delle Dipendenze della conduttrice; qualora sia invece richiesto l'accredito presso altro Istituto di Credito, la conduttrice garantisce l'effettuazione della disposizione di bonifico entro i primi 15 giorni di ciascun periodo come sopra, senza peraltro poter rispondere della successiva fase operativa di competenza dell'altra Banca. Il canone come sopra convenuto sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura dell'indice ridotto nazionale senza tabacchi (75%) accertato dall'ISTAT e relativo all'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente, ovvero nella misura massima legalmente consentita da eventuali nuove norme emanate nel corso della locazione, prendendo a base per il calcolo annuale relativo l'indice riferito all'annualità intercorrente fra il secondo mese solare antecedente quello di decorrenza della locazione e lo stesso mese dell'anno precedente (esempio: decorrenza locazione = aprile 2006; decorrenza adeguamento istat = aprile 2007; 75% indice pubblicato per il periodo da febbraio 2006 a febbraio 2007).

5) CONSEGNA DEI LOCALI E DESTINAZIONE - I locali in oggetto saranno destinati a sportello bancario. La conduttrice riconosce che i locali in oggetto sono idonei a potere servire all'uso convenuto e la locatrice si impegna a consegnarli liberi da persone e cose entro e non oltre il giorno 31 marzo 2006. La locatrice si impegna ad ottenere a propria cura e spese, ivi incluso ogni eventuale onere concessorio, tutte le autorizzazioni necessarie per la realizzazione dello sportello bancario sulla base del progetto di lay-out predisposto dalla conduttrice. Inoltre la locatrice si impegna all'esecuzione di tutti i lavori necessari all'adattamento dei locali a sportello bancario, come da capitolato d'oneri appositamente predisposto e sottoscritto dalle parti per atto separato dal presente contratto.

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Zotti. Ing. VALERIO
SCIANTI Gen. GIUSEPPE S.p.A.
MODENA

Banca popolare Emilia Romagna
società cooperativa



6) RIPARAZIONI, MIGLIORIE ED INNOVAZIONI - Sono a carico della conduttrice tutte le voci di spesa ordinarie per le riparazioni necessarie alla porzione di immobile locata ai sensi degli artt.1576 e 1609 C.C., mentre restano a carico della locatrice soltanto le voci di spesa di carattere straordinario attinenti, cioè, la straordinaria manutenzione. In proposito, si conviene fra le parti di fare espresso riferimento alla "Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra proprietario e conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 il 22 novembre 1994, all'uopo sottoscritta dalle parti per atto separato dal presente contratto. Migliorie ed addizioni potranno essere eseguite dalla conduttrice a proprie spese e resteranno, al termine della locazione, ad esclusivo profitto della locatrice senza obbligo della rimessa in pristino e senza farsi luogo ad indennità e risarcimento del danno, salva restando la facoltà della conduttrice di asportarle ove ciò non cagioni deterioramento o danno alla porzione immobiliare locata. La conduttrice si impegna, comunque, a restituire la porzione locata in buono stato di manutenzione.

7) RESPONSABILITA' PER DANNI E GARANZIE - La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni di altri occupanti dello stabile o di terzi e per l'interruzione dei servizi di natura condominiale o di erogazione di energia elettrica, acqua e simili per cause indipendenti dalla volontà della locatrice.

8) VENDITA - Fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'art.38 L.392/78, la locatrice si impegna in qualunque momento dovesse verificarsi la vendita della porzione di immobile qui locata, a trasferire il presente contratto all'acquirente, con l'intesa che questi subentrerà nei diritti e negli obblighi tutti ivi contemplati.

9) ONERI A CARICO DELLA CONDUTTRICE - Se ed in quanto dovuti, agli oneri tutti relativi alla gestione dell'immobile dovrà provvedere la conduttrice con

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Dott. Ing. VALERIO
SCIANTI Dott. GIUSEPPE S.p.A.
ROMA

Banca popolare dell'Unità Romagna
società cooperativa

le modalità e nelle misure che saranno indicate dalla locatrice: in particolare, resteranno a carico della conduttrice tutte le spese condominiali per la conduzione ordinaria dei locali in oggetto.

10) INSEGNE - La locatrice autorizza la conduttrice ad installare targhe ed insegne, anche luminose, all'esterno della porzione immobiliare locata e garantisce espressamente di adoperarsi nelle sedi competenti od opportune affinché la conduttrice possa acquisire analoga autorizzazione anche da parte del Condominio eventualmente presente nel fabbricato del quale i locali in oggetto fanno parte. Tutte le autorizzazioni relative alle installazioni citate dovranno essere richieste a cura ed a spese della conduttrice.

11) SUBLOCAZIONE - Sono vietate la sublocazione anche parziale e la cessione del presente contratto senza autorizzazione scritta della locatrice.

12) COPERTURE ASSICURATIVE - La conduttrice dichiara di avere sottoscritto polizze assicurative idonee a tutelare tutte le responsabilità eventualmente derivanti alla Banca in relazione alla presente locazione, in generale, ed a quanto disposto dagli articoli 1588, 1589 e 1611 del codice civile, in particolare: per congrui capitali assicurati.

13) CONDIZIONE SOSPENSIVA - Tutti gli effetti del presente contratto sono sospensivamente condizionati all'avveramento entro e non oltre il 31 marzo 2006 di entrambi gli eventi seguenti:

- intervenuta destinazione dei locali in oggetto a sportello bancario da parte delle competenti Autorità Comunali;
- intervenuta consegna degli stessi locali da parte della locatrice, liberi da persone e cose, debitamente finiti e con tutti gli impianti perfettamente funzionanti, come previsto dal capitolato d'oneri sopra richiamato.

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI SOCIETÀ A R.L.
SCIANTI SOCIETÀ A R.L. S.p.A.
MODENA

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa

Decorso il termine sopra fissato, qualora l'approvazione predetta non risultasse ancora rilasciata, ma neppure negata, le parti si dichiarano fin da ora disponibili a consentire una proroga di un mese con termine, quindi, alla data del 30 aprile 2006. In tale evenienza, si conviene espressamente che, sia la consegna dei locali, sia la decorrenza della presente locazione e, conseguentemente, la decorrenza del pagamento dei ratei di canone, verranno differite di un mese. Decorso invano tale ultimo termine, il presente contratto si intenderà privo di ogni effetto e sarà da ritenersi come mai sottoscritto dalle parti, salve ulteriori proroghe da convenire eventualmente tra le parti.

14) NORME DI RINVIO - Per quanto qui non diversamente regolato o considerato, le parti fanno espresso rinvio alle norme in materia di locazione del Codice Civile, alla legge 392/78, agli usi e alle consuetudini locali.

15) SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO - L'imposta di bollo è a carico della conduttrice. L'imposta fissa di registro è a carico, per metà, di ciascuna delle parti contraenti. In caso di registrazione ad opera della conduttrice, la locatrice autorizza fin d'ora il rimborso della quota a proprio carico mediante compensazione con il pagamento della prima fattura di un rateo di canone di locazione mediante uguale minore pagamento della quota citata.

*

Letto, confermato e sottoscritto in tre originali a Modena il giorno **30 MAR. 2006**

LOCATRICE

IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI Dott. Ing. VALERIO
SCIANTI Geom. GIUSEPPE S.P.A.
MODENA

CONDUTTRICE

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa



AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MODENA

Registrato il 6 APR. 2006

N° 5050 Atti Privati Serie 3

24,44

IL CAPO AREA SERVIZI
Dott.ssa Cristina Catalano

970

DENOMINAZIONE IMMOBILIO
Località Torraccia

POPOLARE
dell'Emilia
Romagna

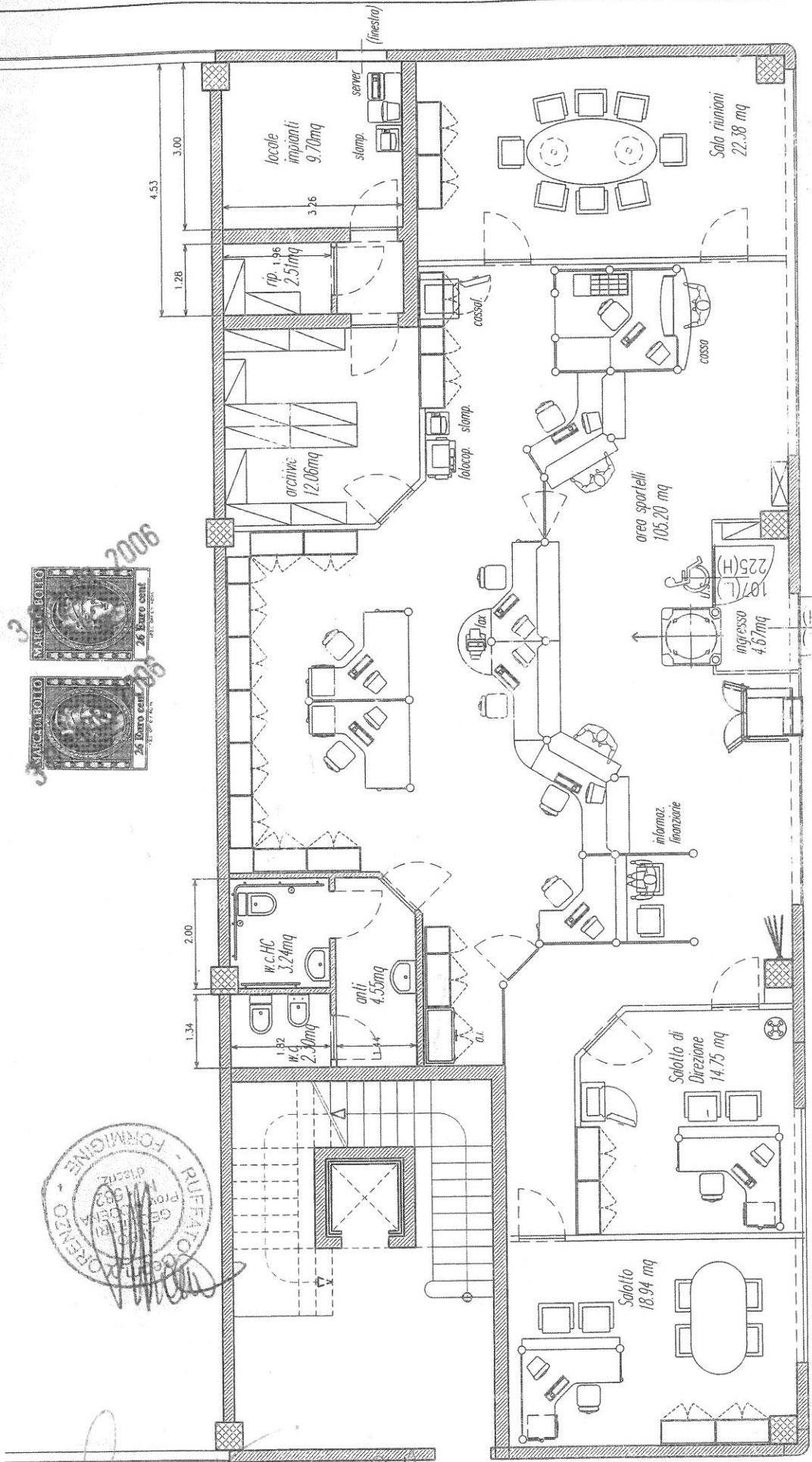
SCALA 1:100 DATA sett. 2005

NOTE PROGETTO

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

Superficie lorda: 223.35 mq

Vano scale: 42.41 mq



IMPRESA COSTRUZIONI
SCIANTI
SCIANTI GIO. GIUSEPPE S.P.A.
MODENA

Banca popolare dell'Emilia Romagna
società cooperativa