

2017

Contratto di gestione di complesso immobiliare

La [redacted] in sede legale in [redacted] in persona del legale Rappresentante pro-tempore Sig. [redacted] di seguito detta anche concedente

E

[redacted] (C.F. [redacted]) con sede legale in Milano, [redacted] (MI), di seguito detta anche gestore

premessò

➤ che la concedente [redacted] ha la disponibilità e il potere di concedere in gestione n. 20 unità immobiliari costituenti l'intero complesso immobiliare sito in Milano, Via Lambruschini 34, così catastalmente individuati:

- Foglio 93, Mapp. 147:

- sub 701, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq, 24, RC € 52,06;
- sub 702, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq, 31, RC € 67,24;
- sub 703, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq, 28, RC € 60,74;
- sub 704, piano S1, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq, 38, RC € 82,43;
- sub 709, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2, RC € 273,72;
- sub 710, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 3, RC € 410,58;
- sub 711, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2, RC € 273,72;
- sub 712, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;

- Foglio 93, Mapp. 141:

- sub 704, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq. 22, RC € 47,72;
- sub 705, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq. 20, RC € 43,38;
- sub 706, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq. 23, RC € 49,89;
- sub 707, piano T, ZC 2, Cat. C/3, cl. 5, mq. 28, RC € 60,74;

- Foglio 93, Mapp. 142:

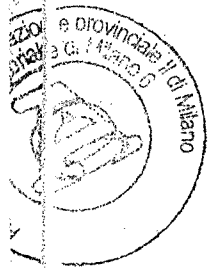
- sub 702, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 703, piano T, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 704, piano 1, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 705, piano 1, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 706, piano 2, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 707, piano 2, ZC 2, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, RC € 342,15;
- sub 708, piano 3, ZC 2, Cat. C/2, cl. 6, mq. 29, RC € 62,90;
- sub 709, piano 3, ZC 2, Cat. C/2, cl. 6, mq. 29, RC € 62,90;

➤ che la concedente intende concedere al gestore la gestione del descritto complesso immobiliare,

➤ che il gestore [redacted] ha manifestato intenzione di utilizzare il complesso immobiliare anche come Residenza Turistico Alberghiera ovvero per locazioni di natura transitoria, compatibili con la durata del presente contratto di gestione e le caratteristiche urbanistiche amministrative delle unità detenute in gestione;

➤ che il gestore ha visionato ed esaminato lo stabile in ogni sua parte e ha svolto le proprie verifiche catastali e normative, all'esito delle quali dichiara, date le caratteristiche in fatto e in diritto dell'immobile, che esso è confacente ai propri intendimenti di utilizzo;

Ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:



1. Con il presente accordo, di natura atipica ex art. 1322 c.c., la concedente conferisce al gestore che accetta la gestione dell'intero complesso immobiliare descritto in premessa perché provveda ad utilizzarlo con le forme e modalità che egli riterrà opportune, in totale autonomia e libertà, nei limiti e nel rispetto delle forme di legge e delle pattuizioni del presente accordo.
2. Il complesso immobiliare è stato consegnato arredato. A tal proposito si precisa:
 - che l'arredamento consegnato è minimale e usato;
 - che il gestore ha comunque facoltà di sostituirlo e in parte lo ha già sostituito;
 - che il gestore, al momento della cessazione del contratto, avrà l'obbligo di rimettere in opera l'originario arredamento, ovvero un arredamento simile, ovvero di rifondere il costo dell'arredamento originario che si stabilisce sin d'ora in €20.000,00, ovvero ancora di concordare il rilascio in tutto o in parte dell'arredamento che egli ha sostituito;
3. Ove il gestore [redacted] volesse apportare modifiche o aggiunte di qualsiasi genere dovrà comunicarlo preventivamente per iscritto alla concedente [redacted]. Sarà necessario il preventivo consenso scritto della concedente [redacted] per tutte quelle modifiche aggiunte che non fossero facilmente asportabili e/o per le quali non fosse agevolmente ripristinabile la situazione precedente, ovvero nel caso il loro asporto o ripristino comportasse un qualsiasi costo. Si dà atto che il gestore ha già intestato a sé stesso le utenze luce e gas e il gestore si impegna ad intestarsi anche l'utenza relativa alla fornitura di acqua.
4. La durata del presente contratto è fissata in 11 mesi con decorrenza dal 1/06/2017 al 01/05/2018. Qualora entro 60 giorni dalla scadenza nessuna delle parti proceda ad inviare disdetta raccomandata o PEC, il contratto si rinnoverà per un periodo di ulteriori due anni e così via per i rinnovi biennali in mancanza di disdetta inoltrata per Raccomandata o PEC ad opera di una delle parti entro 60 giorni dalla scadenza;
5. Il corrispettivo in favore della concedente per il periodo contrattuale qui concordato (01/06/2017 - 01/05/2018) viene determinato in € 55.000,00 (oltre Iva del 22% applicata solo sulle unità di tipo C) per un totale di € 59.840,00 euro.
6. Esso verrà corrisposto come segue:
 - €14.960,00 entro il 30.07.2017;
 - € 14.960,00 entro il 15.09.2017;
 - € 14.960,00 entro il 31.10.2017;
 - € 14.960,00 entro il 15.01.2017.
7. In caso di eventuale rinnovo, dopo il periodo contrattuale qui concordato (ovvero undici mesi dal 01/06/2017 al 01/05/2018), il corrispettivo su base annua viene pattuito in € 100.000,00 oltre Iva applicata solo sulle unità di tipo C, per un totale di € 108.800,00 e verrà corrisposto in via anticipata in unica soluzione all'inizio del rinnovo e all'inizio del secondo anno del rinnovo. Analogamente dovrà avvenire per il secondo anno del biennio di rinnovo. Anche in caso di rinnovo, qualora entro 60 giorni dalla scadenza del biennio nessuna delle parti proceda ad inviare disdetta a mezzo raccomandata o PEC, il contratto si rinnoverà automaticamente per altri due anni e così via.
8. La manutenzione ordinaria sarà a carico esclusivo del Gestore. Per ciò che concerne le opere di

manutenzione straordinaria si pattuisce che saranno a carico del concedente tutte le opere relative al tetto, agli infissi e alle facciate. Eventuali altre opere straordinarie non saranno a carico di parte concedente;

9. In caso di mancato rinnovo del presente contratto di gestione, l'intero immobile dovrà essere riconsegnato in perfetto stato di manutenzione, sia per quanto riguarda le strutture esistenti che gli arredi (così come precisato in clausola 2), nonché libero da persone e cose. Eventuali modifiche anche estetiche, anche se approvate in corso di contratto, dovranno essere eliminate e dovrà essere ripristinato lo stato di fatto anteriore, salvo eventuale diverso accordo. Le parti prima di procedere alla restituzione del complesso immobiliare dovranno redigere un verbale di consegna in contraddittorio tra loro;
10. Eventuali migliorie resteranno acquisite alla proprietà senza obbligo di esborsi, salvo diverso patto scritto contrario;
11. Ove per qualsiasi motivo al momento dello scioglimento del contratto, dovesse permanere l'occupazione di una o più unità immobiliari, il gestore a titolo di penale dovrà riconoscere alla A.L. S.r.l. l'importo del corrispettivo fissato per il secondo anno diviso 7.300 (ovvero il numero delle unità 20 moltiplicato per i giorni dell'anno 365) e moltiplicato sia per il numero di unità occupate, sia per il numero di giorni in cui saranno occupate, qualsiasi esse siano e a qualsiasi titolo fossero occupate. Oltre a ciò, il corrispettivo a carico degli occupanti, relativo al periodo successivo allo scioglimento del contratto, dovrà essere riconosciuto alla concedente A.L.
12. L'imposta di registro del presente contratto sarà a carico di entrambe le parti in egual misura;
13. Si dà atto che ogni clausola del presente contratto è frutto della libera contrattazione individuale di entrambe le parti.

Milano, li 06 giugno 2017

Il concedente A.L. SRL



AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI MILANO

13610 2017

REGISTRATO IN DATA
AL N. 2824 SERIE 3
IMPOSTE ASSOLTE € 600,00
(EURO QUATTROCENTO 00)

Per delega del Direttore Provinciale
Daniela Paola CAMILLI
Il Funzionario
Annunziata VOFFIO

