

02 NOV 2015
BOCISTAN

A.M. 866 no. 31

180,00



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

CON la presente scrittura privata da avere ad ogni effetto di legge. Il Sig. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] di seguito denominato Locatore.

A
Fed
1500
180,00

CONCEDE

Art. 1 In locazione a far tempo dal 01/11/15 per la durata di anni 6 (sei) alla Società [redacted] a socio unico con sede legale in Milano, [redacted] codice fiscale e Partita [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro tempore [redacted] è residente presso la sede legale, di seguito denominato conduttore, che accetta per sé ed aventi causa, porzioni degli immobile siti in Pioltello (MI) Via Como, 1 composto da n. 3 capannoni ad uso artigianale con annessi spazi di pertinenza, salve le servitù esistenti così meglio identificati:

- A) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al foglio 3 map 129 sub 703 cat d 7 r.c. 7.626,00
- B) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al foglio n. 3 map 129 sub 706 cat D7 r.c. 2.836,00.
- C) Capannone con uffici nel Comune di Pioltello censito al foglio n. 3 map 129 sub 707 cat D7 r.c. 2686,00.

Art. 2 Il contratto di locazione decorrerà dal 01/11/2015 fino al 30/10/2021.

Parte locatrice rinuncia sin d'ora al diniego di rinnovo della prima scadenza contrattuale.

Parte conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, con preavviso di mesi 6 (sei) da esercitare a mezzo raccomandata a.r.

Art. 3 Il canone di annuo di locazione viene fin d'ora determinato e concordato per i primi 6 (sei) anni, in € 9.000,00.= per tutti e tre i capannoni oggetto di locazione.

A partire dal 7° anno, e quindi dal 01/11/2021, il canone di locazione annuo, viene concordato dalle parti, in € 36.000,00.=. Atteso che, l'immobile, come da perizia tecnica in allegato, presenta gravi deficienze sia con riferimento all'impiantistica idraulica che elettrica che sulla struttura muraria, al fine di rendere lo stesso utilizzabile, anche ai fini della richiesta delle prescritte autorizzazioni sanitarie e/o comunali di cui all'attività che intende esercitare il conduttore, è necessario ed indispensabile un intervento di manutenzione ordinaria nonché straordinaria, il conduttore si impegna e si obbliga a propria cura e spese, sostenendo per l'intero i costi d'intervento.

Per l'effetto dell'impegno assunto da parte conduttrice, le parti convengono che per i primi 6 anni il canone di locazione è inferiore a quanto concordato in virtù dei costi da sostenere dalla parte conduttrice per i lavori di cui al punto precedente, che risultano a totale carico della parte conduttrice.

Anche in considerazione dell'impegno ut supra assunto, il conduttore si impegna e si obbliga a garantire il locatore da ogni pagamento afferente tasse e/o tributi comunali afferenti la proprietà, che saranno interamente sopportati dal conduttore nel termine di 15 gg dall'avvenuta consegna a quest'ultimo del bollettino pagato. Resta inteso e convenuto che tutti gli interventi - migliorie apportate agli immobili resteranno a beneficio del locatore, rinunciando sin d'ora parte conduttrice a qualsiasi pretesa.

Art. 4 In considerazione dell'impegno assunto dalla parte conduttrice a sostenere per intero dette spese di intervento, siano esse ordinarie o straordinarie, la parte locatrice rinuncia sin d'ora al diniego di rinnovo alla prima scadenza contrattuale dei primi sei anni concedendo altresì facoltà al conduttore di sub-locare il **compendio affittato**. Viene altresì convenuto e pattuito al diritto di parte conduttrice di poter recedere dal contratto in qualsiasi momento con un termine di preavviso di mesi 6 (sei)

Art. 5 La locazione è ad uso esclusivamente artigianale - industriale e deposito, o altro se è consentito dalle norme urbanistiche.

Art. 6 Le parti, in deroga all'art. 79 della Legge 392/1978 e successive modifiche, espressamente concordano che nulla è dovuto a titolo di avviamento in caso di risoluzione contrattuale da parte del locatore. Detta clausola è ritenuta, dalle parti, essenziale per la stipula del presente contratto.

Art. 7 Qualora il conduttore dovesse risultare o diventare insolvente o dovesse svolgere attività illegali, il locatore avrà diritto di recedere dal contratto con effetto immediato, fermo restando il risarcimento di eventuali danni patiti e patienti.

Art. 8 L'immobile viene affittato e concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto nelle condizioni di degrado, così come accertato dalla perizia tecnica redatta dal Arch. Ettore Drago, ut supra richiamata.

Art. 9 Il mancato pagamento, anche parziale del canone entro quindici giorni dalla scadenza o come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

Art. 10 Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fuga di gas, incendio e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 11 Il conduttore si obbliga a lasciare visitare il locale a coloro che aspirassero a prenderlo in locazione ogni giorno dalle 14.00 alle ore 16.00, a partire dal primo giorno della disdetta sotto la pena del risarcimento danni, salvo la facoltà del locatore o chi lo rappresenta, di visitarlo in qualunque tempo allo scopo di constatare il modo di uso e di manutenzione.

Art. 12 In caso di vendita dell'immobile il conduttore avrà diritto di prelazione ex art. 38 L. 392/78.

A tal proposito viene concesso fin d'ora facoltà a parte locatrice di poter trasferire a terzi la proprietà delle unità locate, singolarmente o in unica soluzione, previo invito a parte conduttrice ad esercitare o meno il diritto di prelazione con le modalità di cui all'art. 38 L. 392/78.

Qualora parte conduttrice non eserciti il diritto di prelazione allo stesso spettante ex lege e peraltro contrattualmente pattuito, si impegna e si obbliga a consegnare l'immobile libero da ogni persona e/o cose nel termine massimo, **improrogabile, di mesi 6 (sei) dalla richiesta della nuova proprietà**, rinunciando sin d'ora a qualsiasi pretesa.

In detta ipotesi, atteso che parte conduttrice, non potrà più disporre del bene precedentemente locato, trasferito in proprietà a terzi, il canone di locazione afferente detto immobile sarà decurtato dal prezzo di locazione precedentemente determinato **limitatamente all'immobile consegnato**.

Parte conduttrice rinuncia sin d'ora a pretendere qualsivoglia indennità con riferimento al mancato utilizzo del bene precedentemente locato, avendo convenuto e pattuito tra le parti, in considerazione del canone di locazione così come determinato, di concedere a parte locatrice la possibilità, qualora non venga esercitato il diritto di prelazione, di ottenere l'escomio dei locali a semplice richiesta della nuova proprietà, entro il termine massimo di mesi 6 (sei) dall'avvenuta comunicazione.

Art. 13 Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del presente contratto.

Art. 14 Atteso l'impegno assunto dal conduttore in via esclusiva a sostenere per intero i costi di intervento sia esso ordinario che straordinario afferente l'unità locata anche in funzione all'ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative, resta inteso, che il locatore non si assume alcun impegno e garanzia afferente il rilascio delle predette autorizzazioni e/o concessioni da parte delle autorità competenti e pertanto il conduttore espressamente **esonera** il locatore da ogni e da qualsiasi obbligo e responsabilità anche per danni, in caso di eventuale diniego o revoca delle autorizzazioni stesse. Il diniego delle autorizzazioni e/o concessioni richieste dalle attività del conduttore, per qualsivoglia motivo non



potranno essere attribuite al locatore, in tal caso il conduttore potrà recedere dal contratto, senza alcunchè corrispondere al locatore.

Art. 15 Il conduttore si impegna a costituire il deposito cauzionale pari a tre mensilità corrispondente ad € 2.250,00 che non potrà essere utilizzato a copertura dei canoni di affitto.

Art. 16 Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 17 Qualunque modifica e/o integrazione al presente contratto dovrà risultare da atto espressamente sottoscritto dai contraenti.

Art. 18 A tutti gli effetti del presente contratto e anche per la notifica di eventuali atti giuridici compresi quelli relativi alla procedura di convalida di licenza o di sfratto e di esecuzione, il conduttore elegge domicilio, a norma dell'art. 47 c.c. nell'unità immobiliare locata.

Art. 19 Le spese del presente contratto, annesse e dipendenti, nonché le tasse di registro, bolli, spese per rinnovi annuali, spese di incasso e quanto altro faccia parte del presente atto e relativi rinnovi sono ad esclusivo carico del conduttore, salvo l'imposta di registro che è a carico delle parti al 50%.

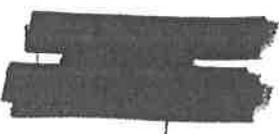
Art. 20 Per qualunque contestazione che potesse insorgere circa l'interpretazione, esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello del Tribunale di Milano.

Art. 21 Parte locatrice dichiara che gli immobili sono privi di impianto di riscaldamento, e che il conduttore accetta tale condizione.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti:

Producesi: - perizia tecnica 

Il conduttore



Il locatore



Pioltello, li 30 ottobre 2015

Le parti sottoscrivono il presente contratto, accettando tutte le condizioni in esso riportate, anche ai sensi degli artt. 1341-1342 cod. civ., con particolare riferimento ed accettazione per quanto previsto all'art. 2 la parte locatrice rinuncia fin d'ora al diniego di rinnovo della prima scadenza contrattuale, e all'art. 3 afferente l'impegno ed obbligo assunto di parte conduttrice a sostenere per intero l'intervento di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria così come descritto nella perizia allegata, all'impegno di garantire e manlevare la proprietà con specifico riferimento ai tributi tutti, siano imposte statali che comunali afferenti la proprietà, all'impegno ed obbligo assunto di parte conduttrice previsto all'art. 12 a lasciar libero l'immobile locato nell'ipotesi di vendita a terzi entro il termine perentorio di mesi 6 dalla richiesta qualora non venga esercitato il diritto di prelazione ed alla rinuncia di parte conduttrice a pretendere qualsivoglia pretesa nell'ipotesi di rilascio ut supra previsto.

Il locatore

Pioltello, li 30 OTT. 2015



Integrazione al Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 30/10/2015
e registrato all'Agenzia delle Entrate il 02/11/2015 N° 8764.

Al fine fiscale di una migliore determinazione del canone complessivo di 9.000,00 (Novemila/00 Euro) per l'affitto dei 3 immobili in contratto, le parti convengono che gli immobili e pertinenze locati di cui al contratto di locazione registrato, riguardano i seguenti beni:

1. Capannone con uffici compreso ufficio e cantina (archivio) situati nella palazzina con cortile annesso ad uso esclusivo nel Comune di Pioltello, censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 703 Cat. D7, r.c. 7.626,00, cui corrisponde il 50% del canone del contratto d'affitto pari ad Euro 4.500,00.
2. Capannone con uffici (compreso cortile retrostante) nel Comune di Pioltello, censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 706 Cat. D7, r.c. 2.836,00, cui corrisponde il 25% del canone del contratto d'affitto pari ad Euro 2.250,00.
3. Capannone con uffici (compreso cortile adiacente) nel Comune di Pioltello, censito al Foglio 3, Mapp. 129, sub. 707 Cat. D7, r.c. 2.886,00, cui corrisponde il 25% del canone del contratto d'affitto pari ad Euro 2.250,00.

Pioltello, li 06-11-2015



Locatore
[Redacted signature]

Il conduttore
[Redacted signature]