

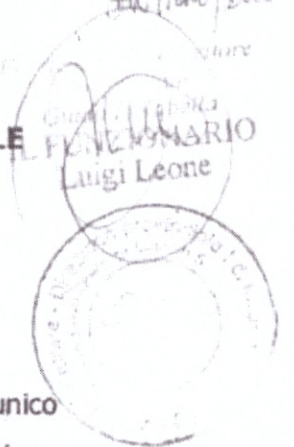
823/12

Attestato

105 Luigi +
Luigi Leone

29 NOV. 2013

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO COMMERCIALE



Con la presente scrittura privata si conviene e stipula quanto segue fra

la società [redacted] con sede [redacted],
Via [redacted], partita [redacted], rappresentata dall'amministratore unico
Sig. [redacted], C.F. [redacted] nato a [redacted] ed ivi
residente in Via [redacted] di seguito denominata **parte locatrice**,

e

la ditta [redacted], Partita Iva [redacted], con sede in [redacted] di [redacted]
[redacted] rappresentata dall'amministratore unico Sig. [redacted], nato
a [redacted] e residente in [redacted], Via [redacted]
C.F. [redacted] di seguito denominata **parte conduttrice**.



PATTI E CONDIZIONI

La parte Locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice, che accetta, UNA FRAZIONE dell' immobile di sua proprietà sito in Fizzonasco di P. E. 20090 (Mi), Via Bruno Buozzi, 21 con estremi catastali identificati da FOGLIO 1 (uno), MAPPALE 95 (novantacinque), SUBALTERNO 30 (trenta), categoria C/3, classe 5, piano T rendita catastale 1787,87, costituita da laboratorio/deposito con vani accessori e servizi igienici di circa 911 mq. (novecentoundici)

La FRAZIONE in oggetto, di circa mq. 450 (quattrocentocinquanta) è definita come la parte anteriore dell'immobile, delimitata dal muro perimetrale confinante con il cortile condominiale, le due pareti laterali perimetrali ed il colonnato posto al centro della superficie complessiva dell'immobile, che ne delimita la mezzeria della superficie complessiva di circa mq. 900. Tale colonnato è anche demarcazione fra le due diverse campate del tetto sovrastante, (anteriore rispetto al portone di ingresso e posteriore, verso il muro divisorio con altra proprietà).

[redacted signature]

[redacted signature]

Firmato Da: BARONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 338d762990e2b78a8372df5c27632b9

Rimane intesa ed accettata dalla parte Conduttrice, la servitù di passaggio per accedere alla parte posteriore dell'immobile, l'utilizzo del portone di accesso e dei servizi igienici.
Nulla è dovuto alla parte Conduttrice per tale servitù.

1) Il contratto avrà durata di anni sei dal 01/11/2013 al 31/10/2019.

2) Il canone annuo viene pattuito nella misura di Euro 12.000,00 da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate da euro 3.000,00 cad. presso il domicilio della parte locatrice.

Le spese condominiali si intendono a carico della parte conduttrice per il 50% della spesa annua in carico agli inquilini (spese ordinarie di gestione) esposte dall'amministrazione alla proprietà, per l'intero immobile.

A garanzia dell'adempimento del presente contratto, la Conduttrice rilascerà fideiussione da parte di primario Istituto di Credito per l'importo pari ad una trimestralità alla parte Locatrice.

3) Ai sensi dell'articolo 1, comma 9, sexies della legge 118/85 che sostituisce l'articolo 32 della legge 392/78 le parti convengono che il canone di locazione è soggetto all'aggiornamento annuale secondo indice ISTAT, convenendosi fin d'ora la non occorrenza della richiesta scritta.

4) Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e delle spese entro venti giorni dalla scadenza di ciascuna rata, coincidente con il primo giorno dall'inizio del trimestre, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'articolo 1456 e 1457 del C.C. salvo quanto previsto dall' articolo 55 legge 392/78.

Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla presente clausola risolutoria, sugli eventuali ritardi nei pagamenti, a partire dal primo giorno dalla scadenza , decorreranno a carico della conduttrice gli interessi pari a quelli legali annui aumentati di 5 punti.

6) Il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per anni sei , e così di seguito, qualora non venga data dalle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima

della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi dalla conduttrice nei termini e con le modalità previsti dall'articolo 27, comma 8 della legge 392/78.

7) La locazione viene concessa ad uso di LABORATORIO DI CARTOTECNICA con divieto assoluto di modificare tale uso, anche solo temporaneamente.

8) Si precisa fin d'ora che non verrà riconosciuta nessuna indennità per la perdita dell'avviamento commerciale al termine della locazione. La mutata destinazione d'uso dei locali e l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico/edilizie produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi dell'articolo 1456 e 1457 del C.C.

9) E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato oneroso o gratuito, pena la risoluzione del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'articolo 1456 e 1457 del C.C.

10) Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali affittati, di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire alla salute di chi vi lavora e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato. La conduttrice è responsabile sia verso la locatrice, sia verso terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.

11) Gli impianti luce, forza motrice e riscaldamento, che saranno realizzati dal conduttore dell'immobile in base alla legge 46/90, prevenzione incendi, inerenti la sua attività rimarranno di sua esclusiva proprietà. Nel caso vengano eseguiti in modo che non possano essere asportati senza arrecare danno, gli stessi rimarranno di proprietà della locatrice senza compenso alcuno, salvo il diritto del locatore di pretendere dal conduttore ed a cura di quest'ultimo la rimozione ed il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

12) Ogni variazione, anche se trattasi di migliorie, non potrà essere eseguita senza il consenso scritto della parte locatrice. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 C.C. , salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore ed a cura e spese di quest'ultimo, il ripristino dei locali nello stato in cui li ha ricevuti.

13) La conduttrice si impegna a rispettare tutte le leggi ed i regolamenti relativi agli impianti ed ad eventuali scarichi sia liquidi che gassosi, esonerando comunque la locatrice da ogni

responsabilità. Resta comunque inteso fra le parti che il locatore concede in locazione il locale di sua proprietà per materiali e lavorazioni non pericolose.

14) La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che gli potessero derivare da fatto od omissioni di inquilini dello stabile o di terzi e da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. In caso di furto la locatrice è esonerata da ogni responsabilità e le spese per le riparazioni del caso, sono a carico totale della conduttrice.

15) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso la parte locatrice ed i terzi dei danni provocati per sua colpa da spandimento acqua, fughe di gas, incendio, eventi socio-politici, atti vandalici, atmosferici e di tutti quelli derivanti dalla sua attività e di ogni abuso o trascuratezza della cosa locata.

16) Si obbliga la parte Conduttrice a coprire i rischi di cui sopra con primaria Compagnia di Assicurazione per tutta la durata del contratto, per un importo non inferiore a 300.000,00 euro, per rischio locativo e ricorso vicini, rilasciando copia della polizza e successive quietanze di pagamento dei premi alla parte Locatrice.

17) Le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del C.C. ed espressamente quelli da farsi agli impianti di acqua, luce, gas, sanitari, serrature, chiavi, ai cardini degli infissi, alle superficie dei muri e degli infissi sono a carico del conduttore, così come ogni altra piccola manutenzione ad impianti e servizi, come la pulizia dei pluviali, fognari, delle canne fumarie e del cortile afferente l'unità locata. La conduttrice dovrà provvedere tempestivamente alle riparazioni a suo carico, in caso di inadempienza, provvederà la locatrice, con il diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute, entro 10 giorni dalla richiesta.

18) Durante la locazione, il locatore, o suo incaricato, potrà visitare l'immobile locato in qualunque momento, previo congruo preavviso.

19) E' riservata alla parte locatrice la facoltà di visitare o di fare visitare, durante il corso della locazione, i locali affittati, ed eseguirvi sia all'interno che all'esterno, innovazioni e riparazioni di impianti e lavori in genere, previa comunicazione scritta e senza obbligo di compenso, anche se le opere durassero oltre venti giorni e non avessero carattere di urgenza, rinunciando con ciò la parte conduttrice a quanto disposto dagli articoli 1582, 1583, 1584 C.C.

20) La parte conduttrice autorizza sin d'ora la parte locatrice a cedere a terzi il contratto

anche senza alienare l'immobile o costituirsi altro diritto reale. La cessione del contratto acquisterà efficacia nei confronti della parte conduttrice quando gli sarà comunicata con raccomandata A.R. senza precludere l'eventuale diritto di prelazione alla vendita.

21) Le spese del presente contratto e delle eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico della conduttrice. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti.

22) Per quanto non espressamente previsto dal contratto, si fa riferimento alla legge 392 del 27/7/1978 e successive modifiche intervenute, regolanti i rapporti fra locatori e conduttori di immobili urbani non abitativi.

23) La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione e deroga alla legge sulla privacy 675/96.

24) Ogni modifica legislativa che interverrà in corso di contratto lo modificherà in tal senso.

25) Foro competente a tutti gli effetti è quello di MILANO.

Pieve Emanuele, 30 Ottobre 2013

LA PARTE LOCATRICE

[Redacted signature]

LA PARTE CONDUTTRICE

[Redacted signature]

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del C.C., le parti dichiarano di aver letto ed approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

- 1) durata della locazione
- 2) canone e condizioni di pagamento
- 3) aggiornamento del canone
- 4) ritardo nei pagamenti
- 5) mancato pagamento
- 9) divieto di sublocazione
- 12) modifiche e migliorie
- 14) esonero di responsabilità
- 23) autorizzazione del trattamento dei dati personali
- 25) Foro competente

LA PARTE LOCATRICE

[Redacted signature]



LA PARTE CONDUTTRICE

[Redacted signature]