

**Contratto di Locazione ad uso diverso dall'abitativo  
(ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392)**

**Tra**

**La società ELPI SNC di Picciocchi Umberto e Picciocchi Marco Paolo, con sede in Milano Piazzale Cimitero maggiore 4 e 6, nella persona del legale rappresentante Picciocchi marco paolo nato a Milano il 14 marzo 1961 e con C.F. PCCMCP61C14F205S e residente in Milano Largo Crocetta 2, nel seguito "Locatore";**

**e**

**il Conduttore: Sicuritalia S.p.A. con sede in Via Belvedere n. 2, CAP 22100, Como, P.IVA. 07897711003, qui rappresentata dal Sig. Minazzato Lorenzo nato a Camposampiero (PD) il 07.09.1968 C.F. MNZLNZ68P07B563Y, residente per la carica in via Belvedere 2 A Como (nel seguito "Conduttore");  
D'ora in poi congiuntamente: le "Parti".**

**Premesso che**

- a) il Locatore è proprietario dell'immobile sito in Piazza Cimitero Maggiore 6 - Milano, costituito da : locali a piano terreno uso ufficio e servizi censito N.C.E.U. di Milano Fg 90 particella 7 sub. 1 categoria C/1 classe 11 APE con Eph Classe D con valore di 385,09 KWh/m anno; di cui copia è stata data a conduttore.

Tutto come indicato nelle planimetrie allegate (allegato A) (nel seguito "Immobile");

- b) il Locatore intende cedere in locazione in uso diverso da quello abitativo l'immobile al Conduttore;
- c) il Conduttore intende ricevere in locazione l' Immobile.

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.**

**Art. 1 Oggetto**

Con il presente contratto (nel seguito "Contratto") il Locatore concede in locazione al Conduttore l'Immobile ad uso diverso da quello abitativo.

**Art. 2 Destinazione dell'Immobile**

L'Immobile viene locato esclusivamente per un uso che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e, pertanto, non è applicabile alla presente locazione quanto previsto dall'art. 34 della Legge 392/1978 in tema di indennità per la perdita dell'avviamento. Il Conduttore dichiara di possedere o di aver richiesto e di essere in attesa di tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative/ sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo.

**Art. 3 Divieto di mutare la destinazione dell'Immobile**

È fatto divieto al Conduttore di adibire l'Immobile ad un uso diverso da quello previsto dal precedente articolo 2.

**Art. 4 Durata**

- a) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.03.2021 al 28.08.2027, il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (sei) anni, salvo quanto previsto al paragrafo b).
- b) Il Conduttore potrà evitare il primo rinnovo tramite disdetta da inviarsi con un preavviso di 12 mesi. Le Parti potranno evitare i successivi rinnovi tramite disdetta da inviarsi con un preavviso di 12 mesi. O salvo diverso accordo.
- c) Al Conduttore viene concessa la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto, in qualsiasi momento con un preavviso di almeno di 6(sei) mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R.



#### **Art. 5 Corrispettivo**

Il canone annuo di locazione è stabilito in **Euro 9.200,00 ( Novemila duecento/00)**, oltre a spese di condominio comprendenti il riscaldamento quantificate in **Euro 3050,00 (tremila/00)** salvo conguaglio, oltre a IVA di Legge, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di **Euro 2300,00 ( duemila trecento)** per affitto e **Euro 750,00 (settecento cinquanta/00)** per spese, ciascuna di uguale importo, tramite bonifico bancario sul conto intestato al Locatore presso Banca Generali spa entro il giorno 10 (dici) del primo mese di ogni trimestre.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, in base agli indici Istat, nella misura massima consentita dalla legge.

. Il Conduttore, nel caso in cui ritardi il pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese, sarà tenuto al pagamento degli interessi di mora nei limiti previsti dalla legge.

Non sono comprese nel corrispettivo e sono ad esclusivo carico del Conduttore, le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, allo spurgo di pozzi neri e latrine, alla tassa sui rifiuti solidi urbani, alla pulizia, alle spese condominiali di competenza e qualunque altra spesa, onere o costo, salvo quanto previsto dal successivo articolo 10.

Quale deposito in garanzia, per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto di locazione, il conduttore consegnerà idonea fideiussione bancaria con primario istituto di credito, con escusione a prima richiesta per un importo di **Euro 2.300,00 ( euro duemila trecento/00)**, al più tardi entro e non oltre il 31.12.2020 termine ritenuto essenziale nell'interesse del Locatore e valida per tutta la durata contrattuale e almeno i 30 giorni successivi alla scadenza del contratto; detta polizza, tuttavia, non preserva la parte conduttrice dall'obbligo di ripristinare i locali nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno ulteriore (intendendosi con ciò anche l'esecuzione di modifiche non approvate) procurato all'immobile. La mancata consegna della polizza fideiussoria produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art.1456 cc

#### **Art. 6 Variazioni ISTAT**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, le Parti convengono che (automaticamente e senza alcuna necessità di richiesta scritta da parte del Locatore) il suddetto canone, così come indicato al precedente articolo 5, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge.

#### **Art. 7 Divieto di eccezione di inadempimento**

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal Contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### **Art. 8 Stato dell'Immobile**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'Immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, adatto al proprio uso ed esente da difetti e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del Contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Il Conduttore dichiara inoltre di ritenere idoneo l'Immobile alle proprie necessità.

Saranno a carico del Conduttore il ripristino degli impianti dell'immobile oggetto della locazione, quali ad esempio a titolo non esaustivo quello elettrico, la climatizzazione estiva e invernale, impegnandosi ad eseguirli in base alle normative di sicurezza vigenti e a consegnare copia delle relative conformità al Locatore

Il Locatore dichiara che l'Immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

#### **Art. 9 Modifiche - Innovazioni**

Ogni aggiunta, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare l'Immobile, e qualsiasi altra innovazione, non potranno essere fatte dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Per tali innovazioni – alla data di scadenza del Contratto - il Conduttore non avrà comunque diritto ad alcuna indennità. Le Parti convengono che, alla cessazione del Contratto, le eventuali innovazioni dovranno essere eliminate dal Conduttore a propria cura e spesa, con riduzione in pristino su semplice richiesta del Locatore.

#### **Art. 10 Spese di manutenzione**

Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni inerenti all'ordinaria manutenzione dell'Immobile e degli impianti ivi esistenti. Sono ugualmente a suo carico le spese previste dall'art. 9 Legge 392/78.

Le riparazioni inerenti alla straordinaria manutenzione dell'Immobile e dei suoi impianti sono, invece, ad esclusivo carico del Locatore.

Il Locatore autorizza il Conduttore all'installazione di un'insegna e di un'antenna radio, **senza danneggiare la copertura dell'immobile**, previa autorizzazione se necessaria degli enti competenti; entrambe le strutture dovranno essere compatibili con le norme in vigore. Resta a carico del Conduttore qualsiasi spesa riferita a quanto menzionato nel presente comma.

#### **Art. 11 Responsabilità – Polizza assicurativa**

Il Conduttore esonerà espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione del Conduttore stesso e/o di terzi, nonché per interruzioni incolpevole dei servizi quali ad esempio quello elettrico, del gas, idrico, ecc.

Sarà onere del Conduttore – ad esclusiva sua cura e spesa – provvedere alla stipula, con primaria compagnia assicurativa, e per tutta la durata della locazione, di una polizza assicurativa contro tutti i danni (polizza "All Risk") all'Immobile e al suo contenuto, per un capitale non inferiore al valore a nuovo dell'Immobile stesso. La polizza stipulata dal Conduttore dovrà altresì coprire il rischio relativo al ricorso dei terzi per i danni conseguenti a eventi originati nell'Immobile, da consegnarsi al Locatore entro il 31 Dicembre 2020 termine ritenuto essenziale nell'interesse del Locatore. La mancata consegna della polizza assicurativa produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art.1456 cc

Il Conduttore dovrà fornire al Locatore copia della quietanza annuale relativa alla polizza assicurativa. La mancata consegna della quietanza assicurativa, scaduti i termini di 30 giorni dalla validità della polizza, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art.1456 cc

#### **Art. 12 Confidenzialità**

Le Parti si obbligano a non divulgare a terzi, salvo che vi siano tenute in base a specifici obblighi di legge e nei relativi limiti, le notizie e/o informazioni che potranno apprendere nel corso del rapporto a meno che si tratti di notizie e/o informazioni notorio.

#### **Art. 13 Accesso all'Immobile**

Il Conduttore si obbliga, nel caso fosse pervenuta disdetta da una delle Parti, a lasciar visitare l'Immobile a coloro che aspirassero a prenderlo in locazione, ogni giorno lavorativo dalle ore 14 alle ore 18 o in altro orario da concordare. Resta invariata la facoltà del Locatore, o di chi lo rappresenta, di visitare l'Immobile affittato in qualunque momento, previo appuntamento, allo scopo di constatare il modo d'uso e la manutenzione dello stesso.

#### **Art. 14 Cessione del contratto e sublocazione**

Il Contratto non potrà essere ceduto, neppure parzialmente, senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte. È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare e/o cedere anche in comodato l'Immobile.

#### **Art. 15 Conformità alla legge**

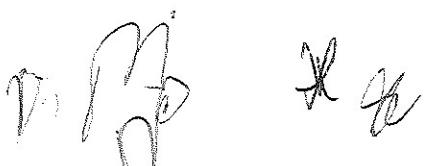
Le Parti si obbligano ad astenersi dal compiere qualsiasi azione che sia in grado di determinare fattispecie penalmente rilevanti in materia di frode o peculato, insolvenza, violazione della concorrenza, abuso d'ufficio, corruzione, concussione e qualsiasi altro reato di corruzione, rispondendo di ciò anche per le eventuali azioni poste in essere da terzi soggetti ad esse Parti riconducibili.

Fermo restando tutto quanto sopra, le Parti si obbligano comunque a rispettare qualsiasi legge e regolamento applicabile al Contratto.

Resta inteso che in caso di inadempimento a quanto sopra, sarà facoltà di ciascuna parte adempiente risolvere di diritto il Contratto.

#### **Art. 16 Risoluzione espressa**

Il mancato pagamento di anche una sola rata del canone di locazione, decorso il termine di tolleranza stabilito in 10 giorni dalla scadenza convenuta, darà facoltà al Locatore di risolvere di diritto il Contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 cc.



In tali ipotesi la risoluzione del Contratto si verifica di diritto e con effetto immediato, quando la parte adempiente dichiari alla parte inadempiente – con comunicazione scritta – la propria intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

#### Art. 17 Comunicazioni

Tutte le comunicazioni inerenti al Contratto dovranno essere trasmesse per iscritto ai seguenti indirizzi:

- per il Locatore \_\_\_\_\_
- per il Conduttore [sicuritalia@legalmail.it](mailto:sicuritalia@legalmail.it)
- \_\_\_\_\_

#### Art. 18 Varie

Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché i bollini e le spese di esazione e quietanza, sono a carico della parte conduttrice, salvo l'imposta di registro che è a carico di entrambi in parti uguali. È tuttavia a totale carico della parte conduttrice l'imposta di registro dovuta per l'eventuale anticipata risoluzione del contratto.

Qualsivoglia modifica relativa al Contratto sarà valida soltanto se risultante da ulteriore e successivo atto sottoscritto dai legali rappresentanti delle Parti.

#### Art.19 Rinuncia al diritto di prelazione

Parte conduttrice non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato, in deroga all'art.38 e 39 della legge 27 Luglio 1978, n.392. Parte conduttrice non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, in deroga all'art.40 della legge 27 Luglio 1978, n.392

#### Art.20 Elezione di Domicilio e Foro Competente

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che in seguito il conduttore più non vi svolga la sua attività. Per qualunque contestazione potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà esclusivamente quello di Milano.

#### Art.21 Autorizzazione comunicazione dati

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (GDPR regolamento UE 679/2016)

#### Art.22 Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti e agli usi locali.

Milano .01.03.2021

SICURITALIA I V R I S.p.A.  
Via Belvedere 2A - 22100 Como (CO)  
C.F./P.I. 07897711003  
Il Conduttore

Il Locatore

Le parti a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., previa lettura di ogni clausola del presente contratto e rilettura di quelle di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,, dichiarano espressamente di approvarle, e ne richiedono la registrazione.

SICURITALIA I V R I S.p.A.  
Via Belvedere 2A - 22100 Como (CO)  
C.F./P.I. 07897711003  
Il Conduttore

Il Locatore

In tali ipotesi la risoluzione del Contratto si verifica di diritto e con effetto immediato, quando la parte adempiente dichiari alla parte inadempiente – con comunicazione scritta – la propria intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

#### Art. 17 Comunicazioni

Tutte le comunicazioni inerenti al Contratto dovranno essere trasmesse per iscritto ai seguenti indirizzi:

- per il Locatore \_\_\_\_\_
- per il Conduttore sicuritalia@legalmail.it
- 

#### Art. 18 Varie

Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché i bolli e le spese di esazione e quietanza, sono a carico della parte conduttrice, salvo l'imposta di registro che e' a carico di entrambi in parti uguali. E' tuttavia a totale carico della parte conduttrice l'imposta di registro dovuta per l'eventuale anticipata risoluzione del contratto

Qualsivoglia modifica relativa al Contratto sarà valida soltanto se risultante da ulteriore e successivo atto sottoscritto dai legali rappresentanti delle Parti.

#### Art.19 Rinuncia al diritto di prelazione

Parte conduttrice non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato, in deroga all'art.38 e 39 della legge 27 Luglio 1978, n.392. Parte conduttrice non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, in deroga all'art.40 della legge 27 Luglio 1978, n.392

#### Art.20 Elezione di Domicilio e Foro Competente

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che in seguito il conduttore più non vi svolga la sua attività. Per qualunque contestazione potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà esclusivamente quello di Milano.

#### Art.21 Autorizzazione comunicazione dati

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (GDPR regolamento UE 679/2016)

#### Art.22 Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti e agli usi locali.

Milano 01.03.2021

Il Locatore

ELPI S.N.C.

C.F./P.IVA: 02710550159

SICURITALIA I V R I S.p.A.  
Via Belvedere 2A - 22100 Como (CO)  
C.F./P.I. 07897711003

Il Conduttore

Il Locatore

ELPI S.N.C.

C.F./P.IVA: 02710550159

SICURITALIA I V R I S.p.A.  
Via Belvedere 2A - 22100 Como (CO)  
C.F./P.I. 07897711003

Il Conduttore