

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE ADIBITO AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO

Tra

la società **ELPI SNC** con sede legale in Milano (MI) piazzale Cimitero Maggiore n° 4, C.F. e P. I.V.A. 02710550159; qui rappresentata dal suo amministratore **Marco Paolo PICCIOCCHI**, nato a Milano (MI) il 14/03/1961, residente a Milano (MI) in Largo Crocetta n° 2, Cap. 20122, Codice Fiscale: PCC MCP 61C14 F205S, (il *Locatore*)

e

la società **EDILIZIACROBATICA SPA** (C.F. e P.IVA: 01438360990) con sede legale in Milano, Via Turati 29, in persona del proprio rappresentante **Simonetta Simoni** (nella sua qualità di presidente del CdA), CF SMNSNT30B68L219P, C.I. AU 8882360 rilasciata dal Comune di Chiavari il 9/11/2015, (il *Conduttore*)

PREMESSO CHE

- a) il Locatore è proprietario dell'immobile sito in Milano, Piazzale Cimitero Maggiore n° 6, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Milano, foglio 90, mappali n.9, cat. C/1 classe 12, con relative pertinenze, meglio indicato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega sub - A - al presente contratto (l'*Immobile*);
- b) il Locatore ha intenzione di concedere in locazione l'Immobile al Conduttore, il quale intende riceverlo in locazione, per adibirlo ad uso esclusivo deposito/magazzino.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) **Premesse** - Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.
- 2) **Oggetto** - Il Locatore concede l'Immobile in locazione al Conduttore, che accetta per sé e suoi eventuali aventi causa. Il Conduttore intende adibire l'Immobile ad uso esclusivo di DEPOSITO/MAGAZZINO. Il Locatore, al riguardo, garantisce che detto utilizzo è conforme alla destinazione d'uso dell'Immobile medesimo, ed idoneo con le vigenti prescrizioni dei regolamenti igienico-sanitari, edili e di abitabilità e con il regolamento di condominio, fermo restando quanto indicato all'articolo 13 che segue.
- 3) **Durata, tacita riconduzione e recesso** - La durata della locazione viene fissata e stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 10/12/2020 e scadenza il 09/12/2026. In mancanza di disdetta da notificarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC 12 (dodici) mesi prima della scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, ai sensi degli artt: 27-28-29-30 della Legge 27/7/78 n. 392 (la *Legge 392/1978*).
Ai sensi dell'art 4 comma 2 della Legge 27/7/78 n. 392 è attribuita al Conduttore facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrono gravi motivi,

EDILIZIACROBATICA S.p.A.
Via Turati 29 - 20121 MI
P.IVA 01438360990

R. Simoni

dandone avviso al Locatore, con lettera raccomandata A.R. o PEC almeno sei mesi prima della data di riconsegna.

4) **Canone di Locazione** - Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro **12.000,00 (dodicimila/00)** più IVA. Detto canone verrà pagato dal Conduttore al Locatore in n°4 rate trimestrali anticipate di Euro 3.000,00 (tremila/00) più IVA da versarsi entro il giorno 5 di ogni trimestre mediante bonifico bancario di fondi immediatamente disponibili sul seguente conto corrente intestato alla parte locatrice: Banca Generali, conto corrente n° 850-330-0798200, intestato a ELPI S.N.C., IBAN: IT82 J030 7502 200C C850 0798 200.

5) **Oneri accessori** - Oltre al canone sono interamente a carico del Conduttore gli oneri accessori, così come indicati dalla vigente legislazione, che, ai soli fini fiscali, si indicano in **€ 2.000,00 (Euro duemila/00)** annuali sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, salvo conguaglio, da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di € 500,00 (Euro cinquecento/00) ciascuna. Tali spese accessorie dovranno essere corrisposte dal Conduttore unitamente alla rata anticipata del canone di locazione, nei modi indicati al precedente art. 4 del presente contratto.

6) **Mancato/ritardato pagamento dei canoni** - Il mancato pagamento del canone di locazione, nei termini pattuiti, determinerà la risoluzione del contratto, decorsi 30 giorni dal ricevimento da parte del Conduttore di formale lettera di messa in mora tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, senza che il Conduttore vi abbia posto rimedio.

Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento del dovuto darà luogo alla corresponsione degli interessi legali a partire dal trentesimo giorno dalla data di richiesta del pagamento.

7) **Mantenimento del bene/Spese per servizi** - Sarà a carico del Conduttore, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1576 e 1609 c.c. la manutenzione ordinaria dei locali dell'Immobile, mentre resta a carico del Locatore la relativa manutenzione straordinaria, ai sensi della Legge 392/1978. Competeranno, altresì al Conduttore le spese di riscaldamento e quelle per i servizi (luce, forza motrice, pulizie, raccolta rifiuti ecc.) oltre al costo annuale per la concessione del passo carribile stimata in € 400,00 (Euro quattrocento/00).

8) **Miglioramenti** - Fermo restando quanto previsto al paragrafo che segue, il Conduttore potrà eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti e/o modificazioni dei locali dell'Immobile solo con il consenso scritto del Locatore che non potrà essere irragionevolmente negato; detto consenso presuppone comunque il rispetto da parte del Conduttore di tutte le norme di legge e regolamenti in materia.

Allo scadere del presente contratto (ovvero in caso di risoluzione per qualsiasi motivo e/o recesso), le eventuali opere di miglioria ed addizioni fisse eseguite a cura e spese del Conduttore rimarranno acquisite al Locatore. Si applica l'art. 1593 comma 1 c.c., ultimo periodo.

9) **Ispezione** - Per qualunque motivo inherente la conservazione dell'Immobile o per la verifica dei relativi impianti, il Locatore ha il diritto di visitare, o di far visitare, l'Immobile dandone preavviso al Conduttore di almeno 72 ore, nel normale orario di lavoro del personale dipendente del medesimo.

10) **Pattuizioni successive** - Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può provarsi che mediante atto scritto. Lo stesso dicasi per le eventuali integrazioni al contratto medesimo.

EDILIZIA ACROBATICA S.p.A.
Via Turati 29 - 20121 MI
P. Iva 01438360990

M. Pisacane

11) **Sublocazione** - È espressamente consentita al Conduttore la sublocazione di parte dell'immobile, previa autorizzazione del Locatore; il contratto di sublocazione avrà scadenza pari al contratto principale.

12) **Deposito Cauzionale** - A garanzia degli impegni assunti ai sensi del presente contratto, il Conduttore verserà la somma di € 6.000,00 (Euro seimila/00) pari a sei mensilità del canone di locazione pattuito, che verrà accantonata come cauzione infruttifera in conformità alle leggi vigenti. Tale somma non potrà mai essere imputata dal Conduttore in conto pigioni e sarà restituita dopo la regolare riconsegna dell'Immobile e delle chiavi e dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni assunte nel presente contratto, previa verifica dello stato dell'immobile.

13) **Responsabilità** – Il Locatore garantisce che:

- a) l'immobile è nella sua piena ed esclusiva proprietà, libero da qualsiasi ipoteca, usufrutto, onere, servitù od altra limitazione di qualsiasi natura e che non vi sono terzi che vantano diritti di carattere reale od obbligatorio sull'Immobile o su parte di esso;
- b) l'immobile non è soggetto ad alcun procedimento o provvedimento di natura amministrativa che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena proprietà o il libero godimento dello stesso, né la locatrice è a conoscenza di circostanza alcuna che possa dar luogo a quanto sopra;
- c) l'immobile è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Il Locatore si obbliga a manlevare e tenere indenne il conduttore in relazione a qualunque pregiudizio che ad esso possa derivare a seguito della violazione delle garanzie di cui sopra.

Il Locatore consegna ed il Conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici ex art 6, D.Lgs. 192/2005 n. 192, che vengono allegati sub lett. B.

A tal riguardo il Locatore dichiara di manlevare e tenere indenne il Conduttore da ogni pregiudizio, onere, spesa, danno di qualsiasi genere che dovesse subire in conseguenza di qualunque domanda, diritto, pretesa e/o azione avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi, ivi incluse sanzioni di qualsiasi genere e specie, derivante dal mancato rispetto della normativa in tema di rendimento energetico degli edifici e precisamente del d.lgs 192/2005 (e successive modifiche e integrazioni) e della legge regionale in materia. Inoltre, il Locatore dichiara che detto attestato è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle sue risultanze rispetto alla situazione energetica effettiva dell'immobile in oggetto e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficacia energetica degli impianti termici in detto immobile.

Se, nel corso della locazione, da parte delle competenti autorità fossero richieste modifiche o aggiunte all'immobile o agli impianti, per adeguarli all'uso convenuto, l'onere dei relativi interventi dovrà essere a carico del Locatore.

Il Conduttore provvede a sue spese e cura ad eseguire quegli interventi necessari allo svolgimento della propria attività.

14) **Rinvio** - Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme di legge, sia a quelle generali relative all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, sia a quelle particolari relative al rapporto locativo, al Codice Civile ed alla Legge 392/1978.

15) **Foro competente** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Milano con sede in Milano Via Freguglia n° 14, che le parti dichiarano

EDILIZI AEROBATICA S.p.A.
Via Turati 29 - 20121 MI
P. Iva 01458360990

P. incar

espressamente di conoscere ed accettare. La sede della Mediazione sarà in Milano Via Freguglia n° 14.

Per qualsiasi controversia dipendente dall'interpretazione o dall'applicazione delle prescrizioni del presente contratto di locazione è competente in via esclusiva il Foro di Milano.

16) **Oneri, imposte & tasse:** - Sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro.

La registrazione del contratto verrà eseguita dal Locatore.

Rimarranno a carico del Conduttore le imposte e le tasse inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato.

Allegati:

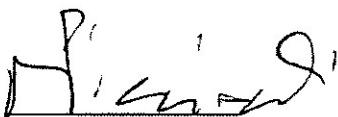
Allegato A – Planimetria dell'Immobile

Allegato B – Documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica (APE).

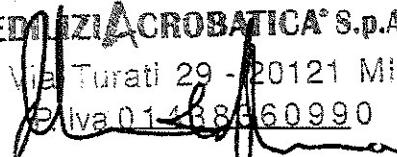
Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO li, 14/2/2020

Il LOCATORE

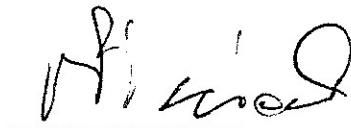


Il CONDUTTORE

EDILIZIA ACROBATICA S.p.A.
Via Turati 29 - 20121 MI
P.Iva 01438660990


Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341-1342 c.c. le parti esplicitamente dichiarano di approvare e sottoscrivere le clausole nn.: 3 (durata, tacita riconduzione e recesso); 11 (sublocazione); 13 (responsabilità); 15 (foro competente).

Il LOCATORE



Il CONDUTTORE

EDILIZIA ACROBATICA S.p.A.
Via Turati 29 - 20121 MI
P.Iva 01438660990
