

INTEGRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

La società **ALGIA S.a.s. di Claudio Aschieri & C.** (C.F. e P. IVA. 00692440159) con sede in Arconate (MI) - Viale due giugno n. 3/3A, in persona del legale rappresentante sig.ra Donzelli Ivana (C.F. DNZVNI57P66L319U) nata a Tradate (VA) il 26.09.1957 e residente in Busto Arsizio (VA) - Via Bergamo n. 11, in prosieguo denominata "*parte locatrice*",

E

La società (P. IVA) con sede in Arconate (MI) - Viale due giugno n. 3/3A, in persona del legale rappresentante sig. (C.F. S) nato a domiciliato in Via Regina n. 34, in prosieguo denominata "*parte conduttrice*",

PREMESSO CHE

- in data 12.11.2014 stipulavano il contratto di locazione commerciale registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano in data 10.12.2014 al n. 3786 serie 3T avente ad oggetto l'unità immobiliare composta da un capannone con annessa area pertinenziale sita in Arconate (MI) - Viale due giugno n. 3;
- il canone di locazione veniva fissato in euro 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00 cent.) annui per sola pigione, oltre ad euro 3.900,00 (diconsi euro tremilanovecento/00 cent.) annui a titolo di rimborso forfettario delle spese di gestione dell'immobile (acqua, gas, energia elettrica, manutenzione spazi comuni), da pagarsi in due rate semestrali posticipate di euro 2.000,00 (diconsi euro duemila/00 cent.) ciascuna a

titolo di canone di locazione ed euro 1.950,00 (diconsi euro millenovecentocinquanta/00 cent.) ciascuna a titolo di rimborso forfettario delle spese di gestione dell'immobile;

LE PARTI CONCORDANO

a modifica dell'art. 3 del contratto originario registrato telematicamente in data 10.12.2014 al n. 3786 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano:

- di definire, a partire dal 12.05.2019, il canone di locazione in euro 3.900,00 (diconsi euro tremilanovecento/00 cent.) annui per sola pigione, da pagarsi in due rate semestrali posticipate di euro 1.950,00 (diconsi euro millenovecentocinquanta/00 cent.) ciascuna;
- per quanto concerne le spese di gestione dell'immobile (acqua, gas, energia elettrica, manutenzione spazi comuni) invece, la parte conduttrice si impegna a sostenere le stesse personalmente senza dover più riconoscere alcun rimborso semestrale alla parte locatrice.

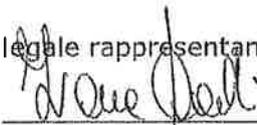
CONVENGONO

con la sottoscrizione della presente scrittura integrativa, di applicare le nuova condizione dell'art. 3 del contratto di locazione n. 3786 serie 3T.

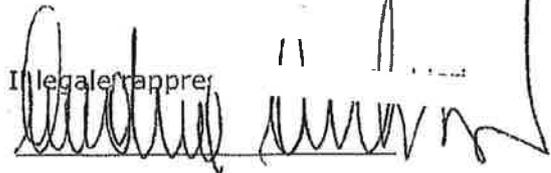
Arconate, il 12 maggio 2019

ALGIA S.a.s. di Claudio Aschieri & C.

Il legale rappresentante I. Donzelli



Il legale rappres



**AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO
Ufficio territoriale di Legnano**

Il presente atto è il¹¹⁵².....
originale di quello registrato il^{29/05/2019}.....
al n°¹¹⁰³..... serie³.....

Per delega del Direttore provinciale
Vincenzo Gentile
Il Funzionario
Caterina Tripodi



3 1203 29/05/2019

0,00 TNC19L001203000WE
0,00 codice identificativo
per eventuali adempimenti successivi

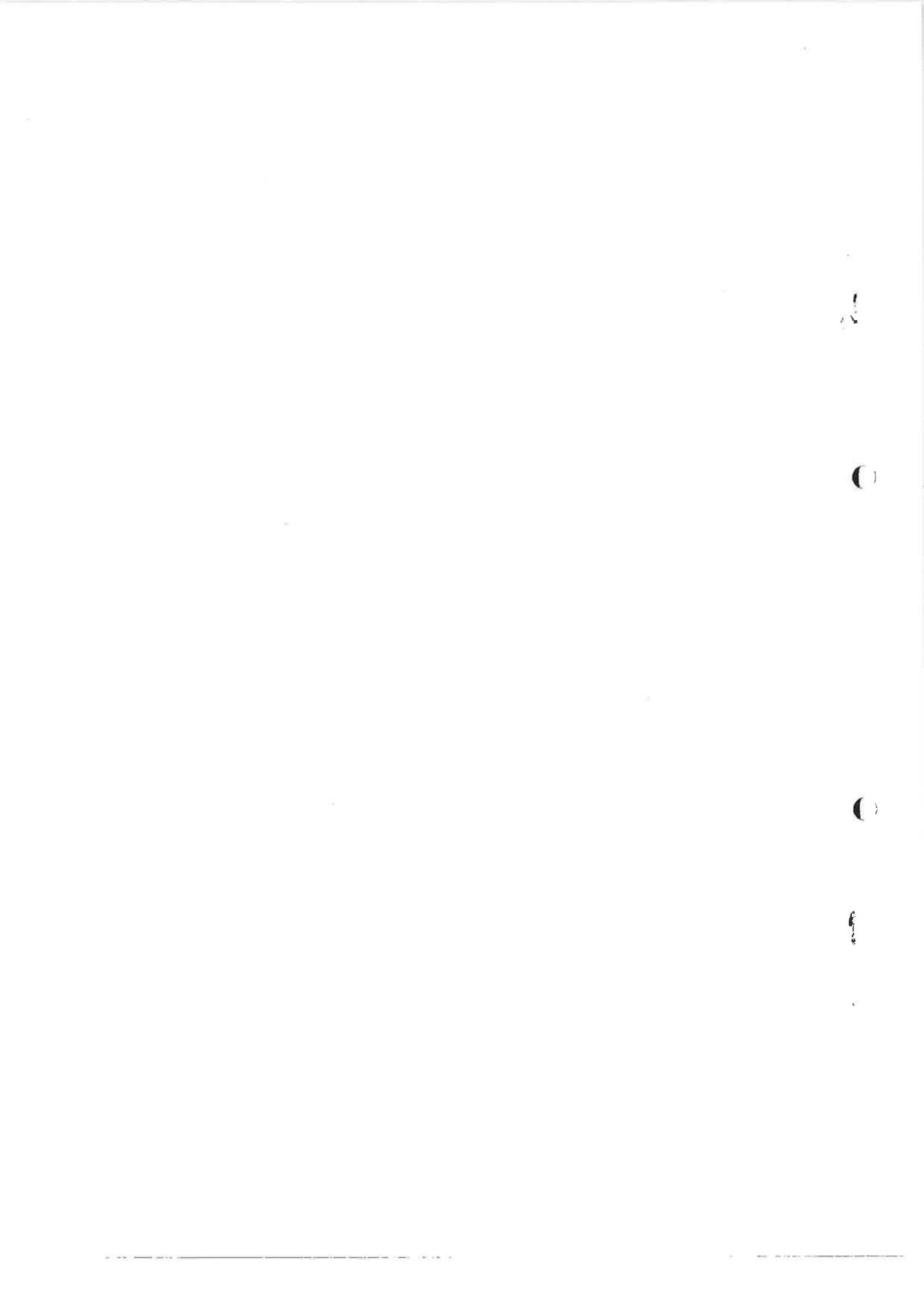
0,00

0,00

ESENTE

TOT. SOGG.: 2 TOT. NEG.: 1

TNC



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata

Il locatore **ALGIA S.A.S. di Aschieri Claudio & C.** - con sede in Arconate (MI) - Viale Due Giugno 3/3a - partita i.v.a. e codice fiscale 00692440159 - qui rappresentato da Sig. Aschieri Claudio, codice fiscale SCHCLD59S13G388S

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al conduttore _____ - con sede in Arconate (MI) - Viale Due Giugno 3/3a - partita i.v.a. e codice fis: _____ - qui rappresentato da _____ codice fiscale _____

CHE ACCETTA

Una porzione della seguente unità immobiliare: capannone con annessa area pertinenziale, il tutto a destinazione industriale e censita al NCEU di Arconate foglio 6 - mapp. 48 - sub 703 - cat. D1 - R.C. euro 14615,73, come visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova attualmente. Viene allegata planimetria (Allegato A) ai fini di una corretta individuazione della porzione di immobile oggetto della presente locazione, planimetria che, controfirmata dal Locatore e dal Conduttore, forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

La Locazione è regolata dai seguenti

Patti e condizioni

ART. 1) DESTINAZIONE D'USO, IDONEITA', AUTORIZZAZIONI E RESPONSABILITA'

L'immobile è concesso in locazione per il solo uso esclusivo di attività industriale.

Ai sensi dell'art. 1575 del codice civile il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione, di avere accertato che è in buono stato di manutenzione, esente da difetti che possano influire sulla salute dei dipendenti o comunque di coloro che vi svolgeranno attività lavorativa e pertanto idoneo per lo svolgimento dell'attività che il Conduttore andrà ad esercitare

nello stesso immobile. Il Conduttore si obbliga inoltre a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui oggi si trova.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità nel caso di diniego o revoca da parte della competenti autorità delle concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività del Conduttore anche se dipendenti dall'immobile concesso in locazione.

Sono a completo carico del Conduttore tutti gli eventuali interventi (adeguamenti, aggiunte, innovazioni, ecc.) e relative spese che dovessero rendersi necessari od opportuni per adeguare l'immobile e/o gli impianti e/o le strutture ad esso strettamente connessi e collegati (es. impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento, ecc.) sulla base di specifiche disposizioni di legge vigenti e future relative all'esercizio da parte del Conduttore della propria attività nell'immobile locato;

ART. 2) CONFORMITA' CATASTALI, EDILIZIE ED ENERGETICHE

Il Locatore:

- dichiara e garantisce che lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto è conforme ai relativi dati catastali sopra indicati ed alle planimetrie depositate in Catasto,
- dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche essendo in possesso delle concessioni edilizie e del certificato di agibilità,
- contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna al Conduttore, che dichiara di ricevere, l'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile oggetto del presente contratto (limitatamente alle parti dell'immobile per le quali sussiste l'obbligo di certificazione), rilasciato in data 17/10/2009 con validità fino al 17/10/2019 e dichiara che non sussistono cause di decadenza della sua idoneità in quanto successivamente al suo rilascio non è intervenuto alcun mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di certificazione e non è stato realizzato alcun intervento che ne abbia modificato la prestazione energetica;

ART. 3) CANONE

Il canone annuo di locazione per l'immobile è convenuto in €. 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00), oltre ad € 3.900,00 annuali (diconsi euro tremilanovecento) a titolo di rimborso forfetario delle spese di gestione dell'immobile (acqua, gas, energia elettrica, manutenzione spazi comuni). Il Conduttore si obbliga a corrispondere al locatore tali somme in due rate semestrali posticipate di importo pari ad € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00) ciascuna a titolo di canone di locazione ed € 1.950,00 (diconsi euro millenovecentocinquanta/00) ciascuna a titolo di rimborso forfetario delle spese di gestione dell'immobile.

Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, il tutto in via automatica e senza la necessità di invio di specifica richiesta da parte del Locatore valendo la presente clausola contrattuale quale preavviso per tutta la durata del contratto;

Ai fini delle imposte indirette, il locatore dichiara di optare per l'assoggettamento ad i.v.a. delle somme sopra dettagliate ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 8 D.P.R. 633/72.

ART. 4) DURATA

La durata della locazione viene convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 12/11/2014 fino al 11/11/2020 e con rinnovazione per un uguale periodo qualora nessuna delle due parti comunichi all'altra disdetta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. E' consentito al locatore di negare il rinnovo contrattuale alla prima scadenza avvalendosi del disposto art. 29 Legge 392/78.

Decorsi tre anni dall'inizio della durata del contratto, il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto stesso prima della scadenza convenuta, anche senza giusta causa, previa comunicazione da inviare al locatore tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima dalla data in cui intende lasciare libero l'immobile;

esecuzione senza necessità di previa richiesta da parte del locatore. Detto aumento rimarrà fermo nel caso di successivo tacito rinnovo del presente contratto e soggetto alle variazioni Istat;

ART. 10) MODIFICHE E MIGLIORIE

I miglioramenti, le modificazioni e le addizioni eseguite dal Conduttore dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore salvo che si tratti di interventi urgenti ed indifferibili imposti dalla legge e/o dalle autorità, nel qual caso il Conduttore dovrà comunque informarne immediatamente il Locatore per iscritto.

I miglioramenti, le modificazioni e le addizioni eseguite dal Conduttore e non ritirate, ove per esse non si pretenda da parte del Locatore la rimessa in pristino, si intendono acquisite a favore del Locatore al termine della locazione, senza che il Conduttore possa pretendere compenso alcuno, anche se autorizzata; del pari, nuovi ed eventuali impianti connessi all'immobile, ove non ritirati, rimarranno acquisiti dal Locatore senza obbligo di indennizzo;

ART. 11) STATO DELL'IMMOBILE E SUA CONDUZIONE

Il Conduttore prende in consegna l'immobile locato allo stato di fatto a lui noto ed accettato e si impegna a rispettare e a far rispettare dai suoi eventuali dipendenti, clienti, fornitori e terzi in genere con i quali opera, le norme di legge e di regolamento che disciplinano lo stabile e l'uso dell'immobile, anche in relazione alla sua ubicazione, senza arrecare danni e molestie ai vicini nel rispetto dei rapporti di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare dall'uso dell'immobile locato, ancorché imputabili a cause fortuite, difettoso funzionamento di impianti, incendio o scoppio;

ART. 12) DEPERIMENTO, DETERIORAMENTO DELL'IMMOBILE O SOPRAGGIUNTA NON IDONEITA' ALL'USO

Nel caso in cui l'immobile durante il corso della locazione divenisse in tutto o in parte inadatto all'uso convenuto con conseguente risoluzione del contratto (per cause naturali, per provvedimento della pubblica autorità, o per altre cause non dipendenti dal Locatore), il Conduttore non avrà diritto

ad alcun risarcimento, indennizzo o rimborso, se non la restituzione dei canoni eventualmente anticipati;

ART. 13) FACOLTA' DI ISPEZIONE E VISITA

Il Locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione;

ART. 14) IMPOSTE ED ONERI TRIBUTARI A CARICO DELLA PARTE CONDUTTRICE

Il Conduttore è tenuto al pagamento delle imposte e degli oneri tributari inerenti e conseguenti al possesso dell'immobile, nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 15) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempimento da parte del Conduttore di una qualsiasi delle clausole contenute nel presente contratto comporta la facoltà del Locatore di richiedere la risoluzione del contratto, fatti salvi tutti i diritti di risarcimento per danni;

ART. 16) FALLIMENTO

In caso di Fallimento del Conduttore il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto e quindi l'immobile dovrà essere immediatamente liberato;

ART. 17) ELEZIONE DOMICILIO

Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato, nel caso in cui successivamente dovesse cessare l'uso dell'immobile dovrà comunicare per iscritto il nuovo domicilio;

ART. 18) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al presente contratto di locazione deve essere effettuata in forma scritta con atto sottoscritto da entrambe le Parti;

ART. 19) PRIVACY

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003);

ART. 20) NORME APPLICABILI

Per tutto quanto non previsto o derogato dal presente contratto, le parti si richiamano al codice civile, alle leggi speciali emanate in materia, nonché agli usi locali;

ART. 21) FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile;

ART. 22) IMPOSTE E TASSE RELATIVE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Letto, approvato e sottoscritto.

Arconate, 12 Novembre 2014

IL LOCATORE

(Algia s.a.s. di Aschieri Claudio & C.)



IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le Parti previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto di cui ai punti: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,15,16,17,19,21 dichiarano espressamente di approvarle.

IL LOCATORE

(Algia s.a.s. di Aschieri Claudio & C.)



IL CONDUTTORE
