

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

tra

– in concordato preventivo

con sede in San Giuliano Milanese, via Sardegna n. 3, capitale sociale Euro 104.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi al numero di iscrizione e codice fiscale [REDACTED], Repertorio Economico Amministrativo n. MI-778906, rappresentata dall'ing. [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munito degli occorrenti poteri

(di seguito, "Locatore")

e

con sede in [REDACTED] iscritta presso il Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Como-Lecco al numero di iscrizione e codice fiscale [REDACTED], Repertorio Economico Amministrativo n. CO-402099, rappresentata dal sig. [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munito degli occorrenti poteri

(di seguito, "Conduttore")

Art. 1. Oggetto

Il Locatore, alle condizioni di seguito indicate, concede in locazione al Conduttore, che accetta, il seguente bene:

- **porzione del compendio immobiliare (fabbricati ed aree esterne pertinenziali), sito in San Giuliano Milanese (MI), via Sardegna n. 3**, con i seguenti estremi catastali identificativi: Comune di San Giuliano Milanese (H930), Fg. 6, mappale 103, sub 701 - cat. D/7 - rendita catastale € 21.642,00 – via Sardegna n. 3 – PT-1, **come meglio indicata nella planimetria allegata (All. A).**

dotato di impianti di proprietà del Locatore ed attrezzati con beni mobili di proprietà del Conduttore, in forza di separato atto di cessione di ramo d'azienda del 16 gennaio 2020 (con efficacia dal 01 febbraio 2020), unitamente all'utilizzo delle parti comuni di spettanza della porzione immobiliare locata.

Art. 2. Durata

2.1 La locazione ha la durata di anni sei a decorrere dal 1.02.2020 ("Data di Consegnà"). Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato, per altri sei anni, salvo che ciascuna parte comunichi la propria disdetta al Locatore con lettera raccomandata a/r o PEC almeno sei mesi prima della scadenza.

2.2 Il Locatore rinuncia sin d'ora alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui agli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/78.

Art. 3. Canone

3.1 Il canone locatizio viene stabilito in **Euro 50.000,00 annui (cinquantamila/00)**, oltre IVA AL 22%, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 4.166,70 (oltre VA). Si dichiara che il Locatore opta per l'assoggettamento IVA del canone locatizio

3.2 Il pagamento dovrà avvenire entro i primi cinque giorni lavorativi di ogni mese, a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate [REDACTED] ovvero su altro conto corrente indicato dal Locatore.

3.3 Il mancato pagamento di tre rate consecutive o, se in numero inferiore, il mancato pagamento protratto per oltre 60 giorni decorso il termine di tolleranza stabilito in giorni 20 dalla scadenza convenuta, costituisce causa di rescissione del contratto, a danno e spese del Conduttore, senza bisogno di diffida o di speciale atto.

3.4 Il canone non comprende i corrispettivi per le spese di riscaldamento, illuminazione scale, acqua ed in genere tutti quei servizi, prestazioni o forniture inerenti ai locali locati, che, qualora forniti a carico del Locatore, saranno da rimborsarsi separatamente.

3.5 Il canone annuo verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di locazione (dal 01.02.2021) nella misura del 75% della variazione rilevata

dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Art. 4. Destinazione ed uso della porzione locata

4.1 La locazione è concessa per l'esclusivo esercizio dell'attività di produzione, commercializzazione, noleggio, manutenzione e posa in opera di proiettori professionali per il settore dell'illuminazione, della meccanica, della scenografia e dello spettacolo, con correlati spazi ad uso uffici e sale riunioni; è fatto divieto al Conduttore di mutare tale uso senza permesso scritto del Locatore. Eventuali variazioni d'uso dovranno essere preventivamente richieste dal Conduttore ed espressamente consentite dal Locatore, fatta salva l'assunzione di ogni responsabilità nell'uso richiesto ed ottenuto da parte del Conduttore.

4.2 Il Locatore s'impegna a prestare la propria gratuita collaborazione ed a firmare eventuali documenti o richieste ad enti od altro, al fine dell'ottenimento delle autorizzazioni connesse all'attività del conduttore e relative all'uso dell'immobile, ove necessitasse la sua sottoscrizione e collaborazione.

Art. 5. Consegna

Il presente contratto di locazione produrrà effetti dal giorno 1 febbraio 2020 ("Data di Consegna"), data in cui il Locatore consegnerà al Conduttore la porzione di immobile locata.

Art. 6. Innovazioni e trasformazioni

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali o agli impianti tutti, senza preventivo consenso scritto del Locatore. Al termine della locazione tutte le opere anche in miglioria e gli impianti che egli facesse, saranno trattate nel rispetto del successivo art. 11.2..

Art. 7. Riparazioni

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 C.C. ed ogni altra riguardante gli impianti di acqua, gas, luce e riscaldamento, sono a carico del Conduttore.

Art. 8. Manutenzione

8.1 È fatto obbligo al Conduttore di ogni tipologia di manutenzione ordinaria interna ed esterna, senza alcun diritto di rimborso alla riconsegna della porzione di immobile locata. Il Conduttore è altresì tenuto all'effettuazione a propria esclusiva cura e spese degli interventi di piccola manutenzione straordinaria all'interno e all'esterno della porzione di immobile locata.

Art. 9. Diritto di accesso al locale e Danni

9.1 Il Locatore ha diritto di visitare o far visitare da persone di sua fiducia i locali affittati per controllarne il buon stato d'uso e di segnalarne il colpevole, anche se incidentale, danneggiamento o deperimento, qualora non si tratti di danno causato da fattori esterni, e di richiederne il pristino nello stato originario a spese del Conduttore.

9.2 Il Locatore non risponde per danni in genere diretti o indiretti anche se causati da scassi, rotture o furti.

Art. 10. Cessione e Sublocazione

10.1 Il Conduttore potrà cedere il presente contratto a terzi, con il preventivo consenso scritto del Locatore.

10.2 Il Conduttore avrà altresì diritto di sublocare a terzi, in tutto o in parte, la porzione di immobile locata, senza il preventivo consenso del Locatore – che si intende sin d'ora prestato – a condizione che ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico del Locatore. Resta inteso che la sublocazione non comporterà alcun rapporto giuridico tra il Locatore e il sublocatario, fermo quanto previsto dall'art. 1595 C.C.

Art. 11. Riconsegna della porzione di immobile locata

11.1 Al venire meno della Locazione, per qualsiasi ragione dovuta, il Conduttore riconsegnerà al Locatore la porzione di immobile locata in buono stato di manutenzione in relazione alle manutenzioni ad esso spettanti, salvo il

deterioramento dovuto all'uso e vetustà, come risultante da Verbale di Consegna, che verrà sottoscritto dalle parti alla data di riconsegna.

11.2 È facoltà del Conduttore rimuovere, al termine della Locazione, tutte le addizioni e migliorie eventualmente apportate in corso di locazione, come pure le opere e tutti gli impianti realizzati a sua cura, spese e responsabilità, che sono e rimarranno di sua esclusiva proprietà. Tuttavia, ciò non costituisce un obbligo per il Conduttore. Il Conduttore rinuncia a qualsiasi indennità per eventuali modifiche, miglioramenti e/o addizioni apportati alla porzione di immobile locata e il Locatore rinuncia espressamente alla facoltà di richiedere il ripristino dello stato iniziale della porzione di immobile locata.

Art. 12. Diritto di prelazione

In caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, deve esserne data comunicazione al Conduttore agli effetti dell'esercizio del diritto di prelazione stabilito dalla legge, qualora operante.

Art. 13. Polizza Assicurativa

Il Conduttore si impegna a stipulare una adeguata polizza di assicurazione a copertura di tutti i rischi di danni (quali, a titolo esemplificativo, i rischi dell'incendio, fulmini, esplosioni, scoppi in genere, ricorso vicini e responsabilità civile) sulla porzione di immobile locata ovvero a terzi, derivanti dall'utilizzazione posta in essere dalla Condutrice o dai suoi aventi causa (tra i quali, a titolo meramente esemplificativo, i cessionari del contratto ed i subconduttori) o comunque dalla semplice custodia (art. 2051 C.C.) della porzione locata, dei suoi impianti, dei suoi accessori e delle attrezzature ivi presenti.

Art. 14. Deposito cauzionale

In merito al deposito cauzionale indicato all'art. 11 L.27/07/1978 n. 392 e richiamata all'art. 41 della stessa Legge per gli usi di cui a questo contratto, le parti convengono il versamento un deposito pari ad una trimestralità di locazione del canone annuo locatizio e quindi di Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00). Alternativamente il Conduttore potrà consegnare, entro 15 giorni dall'inizio locazione, al Locatore relativa fideiussione bancaria, assicurativa o di un consorzio fidi vigilato ex art. 106 TUB a prima richiesta e ogni eccezione rimossa avente medesima natura di garanzia e per lo stesso importo nonché per tutta la durata della locazione. E' data in ogni caso facoltà al conduttore di richiedere, in qualsiasi momento, la sostituzione del deposito cauzionale con la consegna di una fideiussione bancaria o assicurativa avente le caratteristiche sopracitate.

Art. 15. Dichiarazioni e garanzie

15.1 Il Locatore dichiara e garantisce di avere la piena disponibilità della porzione di immobile locata, libero da diritti di terzi incompatibili con il presente contratto.

15.2 Il Locatore dichiara che la porzione di immobile locata è in possesso di tutte le autorizzazioni, i permessi ed i certificati necessari per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 4, ivi incluso il certificato di prevenzione incendi, e che non vi sono limitazioni di alcun tipo allo svolgimento della stessa.

15.3 Il Conduttore dichiara che porrà in essere tutte le attività necessarie al fine di ottenere il rilascio di un nuovo certificato di prevenzione incendi, qualora necessario.

15.4 Il Conduttore dichiara di aver già visitato i locali e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto, ed in cui vengono accettati e di prenderne la consegna ad ogni effetto di legge con il ritiro delle chiavi (1.02.2020).

15.5 Il Conduttore dichiara altresì di aver ricevuto tutta la documentazione in materia sicurezza e di conformità impiantistica e di accettare gli impianti nello stato in cui si trovano ed in cui vengono accettati.

15.6 Il Conduttore dà atto di aver ricevuto dal Locatore il certificato energetico (A.P.E.)

Art. 16. Legge applicabile e controversie

Il presente contratto è retto e interpretato in conformità e secondo la legge italiana e per qualsiasi controversia riguardante l'interpretazione, l'esecuzione e risoluzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Art. 17. Disposizioni generali

17.1 Gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto **17.2** Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto, sì che, per patto espresso la violazione di una soltanto delle dette clausole dà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto.

17.3 Nessuna modifica al presente contratto sarà efficace se non avverrà per iscritto e non sarà debitamente sottoscritta da entrambe le parti. Qualsiasi comunicazione fra le parti avverrà per iscritto e dovrà essere effettuata a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

- quanto al Locatore: [redacted] San Giuliano Milanese (MI), via Sardegna n. 3, [redacted]
- quanto al Conduttore: [redacted]

ovvero al diverso indirizzo che ciascuna delle parti comunicherà all'altra in conformità alle precedenti disposizioni.

17.4 Le spese di registrazione inerenti al presente contratto e sue eventuali rinnovazioni sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

San Giuliano Milanese (MI), 31/01/2020

Il Locatore



Il Conduttore



I sottoscritti dichiarano di approvare tutte le clausole sopra esposte ed a norma dell'art. 1341 del C.C. dichiarano di approvare espressamente le disposizioni dei seguenti articoli:

Artt. 2 (durata della locazione) – 3 (canone locatizio) – 4 (uso locatizio) – 10 (cessione e sublocazione) – 12 (diritto di prelazione) – 13 (polizza assicurativa) – 14 (deposito cauzionale).

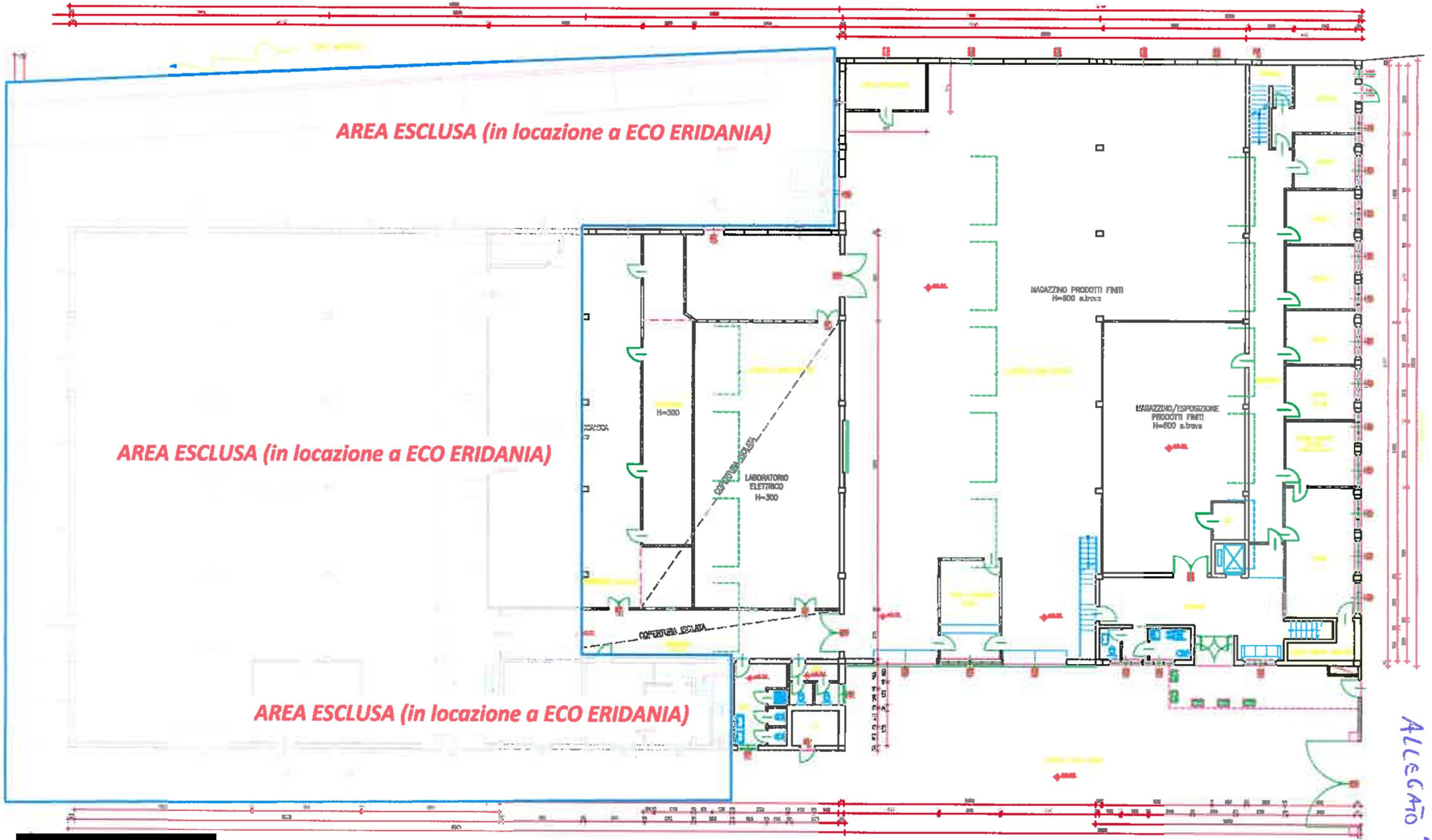
Il Locatore



Il Conduttore



All. A – planimetria immobile;



ALEGAÑO 'A'

