

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

MILAGRI S.R.L. (C.F. e P.IVA 05940450157) in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* signor Roberto Claudio Mantaut (C.F. MNTCDR57S04Z600X), con sede in Milano (MI), via Caradosso n. 18, di seguito denominato "Locatore" o "Parte locatrice"

E

STAURENGHI IMPIANTI S.R.L. (C.F. e P.IVA 02484570128) in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, signor Luciano Staurengi (C.F. STRLCN62D04F205U), con sede legale in Cislago (Va), via San Giovanni Bosco n. 315, di seguito denominata "Conduttore" o "Parte conduttrice",

(Milagri s.r.l. e Staurengi Impianti s.r.l. di seguito congiuntamente anche "le Parti" e, singolarmente, "la Parte").

PREMESSO CHE

- Il Locatore è già conduttore dell'immobile sito in Cislago (VA), via Maestri del Lavoro n. 533, censito al N.C.E.U. di detto Comune sez. CI – Foglio 11, Mappale 8669 – sub T-1-2, cat. D/8, cl. [●], R.C. 11.398,00, dotato di certificato APE Codice identificativo [●] registrato il [●], adibito ad uso commerciale (nel seguito, anche solo "Immobile"), in forza di contratto di locazione finanziaria/leasing in essere con Credit Agricole Leasing Italia s.r.l..
- Il Conduttore intende prendere in locazione una porzione del sopra menzionato Immobile, come individuata dalle parti nella planimetria allegata al presente contratto (All. A – nel seguito, anche solo "Porzione d'Immobile"), per esercitarvi la propria attività aziendale.

TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. Premessa

1.1. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di Legge.

2. Oggetto del contratto

2.1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore la Porzione d'Immobile sita in Cislago (VA), via Maestri del Lavoro n. 533, meglio identificata nelle premesse del presente contratto e di cui all'Allegato A per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso e, precisamente, per le attività di amministrazione e/o logistiche afferenti lo svolgimento dell'attività di installazione e manutenzione di impianti di condizionamento, idrosanitari, antincendio ed elettrici, esercitata Parte conduttrice.

2.2. Il Conduttore dichiara di aver preso visione della Porzione d'Immobile e di accettarla nello stato in cui essa si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto. Parte locatrice resta in ogni caso esonerata da qualsivoglia responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazione o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla Pozione d'Immobile locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

2.3. Qualsiasi utilizzazione della Porzione d'Immobile diversa da quella indicata al precedente punto 2.1. dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata da Parte locatrice.

2.4. Il Conduttore dichiara che la Porzione d'Immobile verrà utilizzata per le attività di cui al punto 2.1 che precede e, di conseguenza, non vi saranno contatti diretti e/o prevalenti con il pubblico.

3. Durata del contratto

3.1. Il contratto avrà durata di 6 (sei) anni con inizio dal [●] e termine al [●]. La consegna della Porzione d'Immobile, per espressa previsione ed accordo delle Parti, viene convenuta con effetto anticipato rispetto alla decorrenza della locazione e coincidente con la data di sottoscrizione del presente contratto.

3.2. Ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978 alla scadenza naturale, il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicare all'altra Parte a mezzo lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Il Locatore si riserva, e il Conduttore accetta, la facoltà di esercitare formale disdetta anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 28 e 29 della Legge n. 392/1978.

4. Canone di locazione

4.1. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 30.000,00 (trentamila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre IVA come per Legge, ciascuna entro il giorno 5 di ciascun mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di Parte locatrice intrattenuto presso Banca [●], IBAN [●].

4.3. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese o eccezioni della Parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

4.4. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso Parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

5. Aggiornamento periodico del canone di locazione

5.1. Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato – a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione – nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla Parte locatrice.

5.2 La comunicazione di adeguamento verrà inviata ogni anno a mezzo lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata a cura del Locatore.

6. Clausola penale

6.1. Alla scadenza del presente contratto, la Porzione d'Immobile dovrà essere riconsegnata alla Parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. In caso di mancata o ritardata riconsegna della Porzione d'Immobile, Parte conduttrice dovrà corrispondere a Parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, e ciò in ragione, debitamente parametrata, per ciascun giorno di indebita occupazione.

Resta salvo il diritto di Parte locatrice di procedere giudizialmente al fine di ottenere il rilascio coattivo della Porzione d'Immobile.

7. Spese di gestione e intervento

7.1. Sono a carico di Parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese: telefono, luce, gas e corrente industriale. Eventuali somme che Parte locatrice avesse ad anticipare per conto di Parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essere da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori dalla data del dovuto sino al soddisfo. L'inadempienza della Parte conduttrice darà diritto alla Parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

7.2. Parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., ad eseguire a propria cura e spese tutte le riparazioni ordinarie.

Sono altresì a carico di Parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Parte conduttrice dovrà consentire alla Parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso alla Porzione d'Immobile locata.

8. Sublocazione della Porzione d'Immobile oggetto del contratto

8.1. Parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi la Porzione d'Immobile locata o parte di questa, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della legge 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

9. Migliorie e addizioni

9.1. Parte conduttrice, a propria cura e spese e previa comunicazione alla Parte locatrice - da inviarsi a mezzo lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata almeno 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dei lavori e relativo consenso del Locatore - potrà eseguire nella Porzione d'Immobile locata, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti e quant'altro effettuato dal Conduttore o da chi per esso, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite alla Porzione d'Immobile locata a beneficio del Locatore, senza che Parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della Porzione d'Immobile locata.

10. Doveri di custodia, diritto di accesso ed esonero dalla responsabilità

10.1. Parte conduttrice è costituita custode della Porzione d'Immobile locata a far data dalla consegna delle chiavi e ha l'obbligo di custodire la stessa con la diligenza del buon padre di famiglia.

10.2. Parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare la Porzione d'Immobile locata per accertarne lo stato ed il buon uso. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui Parte locatrice intendesse vendere la Porzione d'Immobile locata, il Conduttore dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita della Porzione d'Immobile locata, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

10.3. Parte conduttrice esonera espressamente Parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta di Parte locatrice.

11. Diritto di recesso e clausola risolutiva espressa

11.1. Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso al Locatore con comunicazione a mezzo lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata inviata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa, si precisa come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dal conduttore.

12. Deposito cauzionale

12.1. All'atto di sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore verserà la somma di Euro 7.500,00, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma, senza maturazione di interessi, sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà essere imputata in conto canoni.

13. Polizze assicurative

13.1 Il Conduttore, per tutta la durata del presente Contratto, dovrà mantenere in vigore, a proprie spese, idonea/e polizza/e assicurativa/e, con primaria compagnia, rimettendone copia al Locatore qualora ne faccia richiesta, a copertura dei rischi da incendio e allagamento nonché a copertura della responsabilità civile verso terzi.

13.2 Il Locatore terrà comunque manlevato il Conduttore per tutti i danni che avessero a subire l'Immobile e/o gli impianti, nonché i beni ed attrezzature di proprietà del Conduttore e ivi in giacenza e ciò per tutte le ipotesi in cui fosse configurabile una responsabilità del Locatore in relazione al cagionato nocumento.

14. Spese di registrazione del contratto

14.1. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le Parti nella misura del 50%.

15. Imposizione fiscale

15.1. In ordine al disposto di cui al D.L. 83/2012 convertito dalla Legge 134 del 7 agosto 2013 ed in richiamo delle disposizioni del novellato art. 10 comma n. 1 e nn. 8 e 9 *ter* del D.P.R. 633/1972, Parte locatrice dichiara ai sensi della lettera *d*) del menzionato art. 10 del D.P.R. 633/1972, di voler optare per l'applicazione dell'IVA.

16. Modifiche alle clausole contrattuali

16.1. Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

17. Elezione di domicilio per comunicazioni

17.1. Per le finalità di cui al presente contratto, le Parti eleggono domicilio rispettivamente:

- per il Locatore: milagri@pec.it;
- per il Conduttore: staurenghi@pec.it.

18. Foro competente

18.1. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto, Foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello dell'ubicazione dell'immobile concesso in locazione.

19. Disposizioni finali

19.1. Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti rinviano a quanto disposto dalla legge 392/78, dal Codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare della Porzione d'Immobile locata, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cislago, lì [●]

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del c.c. le Parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 4 (Canone di locazione); 6 (Clausola penale); 7 (Spese di gestione e intervento); 10 (Dovere di custodia, diritto di accesso ed esonero dalla responsabilità); 11 (Diritto di recesso e clausola risolutiva espressa); 13. Polizze assicurative.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cislago, lì [●]

Il Locatore

Il Conduttore