

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in duplice copia tra

La società " **F.lli Grisi s.r.l.**" con sede a Cassano d'Adda in via Q. di Vona n. 99, P.ICA e C.F. **02738000153**, qui rappresentata dal P.I. **GRISI FRANCESCO**, nato a Cassano d'Adda il 10 giugno 1955 e residente in Cassano d'Adda via delle Vallette n.2a, in qualità di amministratore unico, C.F.: GRS FNC 55H10 C003O appresso indicata, per brevità, **LOCATRICE**;

E

La società " **Immobiliare SALETTI s.r.l.**" con sede a Milano in Via Vittorio Veneto n. 6, P. IVA e C.F. **00684440191**, qui rappresentata dal geom. **ANTONIO DENTI**, nato a Crema il 17 Luglio 1959 e residente a Bobbio, fraz. Cassolo (PC) in località Case Calegari, n.17, in qualità di Amministratore unico, C.F.: DNT NTN 59L17 D142A appresso indicata, per brevità, **CONDUTTRICE**;

PREMESSO

1 La società " **F.lli Grisi s.r.l.** " è proprietaria dell'immobile sito a Cassano d'Adda. in Via Treviglio n. della superficie complessiva di mq. 3.500 , così' meglio identificato : Foglio 25 Mapp. 28 Sub. 706 cat. A/10 – R.C. 1.861,83 - Sub. 707 cat. A/7 –R.C. 426,08 –Sub. 708 cat. A/7 – R.C. 697,22 – Sub. 709 cat. D/7 – R.C. 14.136,00 – Sub. 710 cat. D/7 – R.C. 2.240,00

2 che la società " **Immobiliare SALETTI s.r.l.** " è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di deposito-magazzino con annessi uffici e alloggio custode e parcheggi;

3 che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., la società **LOCATRICE** dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

CONVENGONO

1. Ricezione delle premesse: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.
2. **Oggetto e assunzione di garanzia da parte della locatrice** : la locatrice, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione commerciale per uso di deposito- magazzino-relativi uffici e alloggio custode alla conduttrice, che a tale titolo accetta, gli immobili siti a Cassano d'Adda (MI) in Via Treviglio della superficie di circa mq. 3.500 così ripartiti: a) mq. 3040.24 circa destinati a magazzino e officina riparazione mezzi e deposito; b) mq. 3.000 circa destinati ad area di parcheggio manovra e rimessaggio delle strutture mobili ; c) mq 459.76 circa destinati ad ufficio e alloggio del custode; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, previa redazione di un apposito verbale, consegna i locali in oggetto alla Società conduttrice, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivarle da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. con normale scarico, relativi alla res locata. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del conduttore d'apposita comunicazione con ricevuta A/R al domicilio della locatrice;
3. **Durata**: la società **F.lli grisi s.r.l** e la società immobiliare **SALETTI s.r.l.** convengono che la durata del contratto di locazione sarà di anni dodici e non di anni 6+6 visti i lavori che la società immobiliare **SALETTI s.r.l.** deve eseguire per usufruire dell'immobile (ripristino pavimentazione esterne e sostituzione o riparazione del manto di copertura) e quindi avrà inizio in data **15 febbraio 2013** e terminerà in data **14 febbraio 2024**. La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno dodici mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se la conduttrice non darà disdetta con preavviso di dodici mesi tramite lettera raccomandata ;
4. **Canone di locazione**: il canone annuo di locazione è stabilito in **Euro 60.000/00 (cinquemila/00) + I.V.A.** da pagarsi anticipatamente mediante consegna di effetti cambiari di euro 60.000/00 di Euro (sessantamila/00) ciascuna/anno di uguale importo presso il domicilio della locatrice.
5. **Aggiornamento ISTAT**: il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente, su richiesta scritta della locatrice e da corrispondere ogni anno entro 30 gg dalla scadenza dei titoli sopra indicati mediante assegno;
6. **Termini di pagamento**: la conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti;
7. **Destinazione dei locali**: la conduttrice s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della locatrice. Ai fini di quanto previsto

- dalla L. n. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;
8. **Sub-locazione:** E' espressamente consentita la sub-locazione dell'immobile oggetto del contratto purchè ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della locatrice;
 9. **Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa:** Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, comma 8° della legge 392/ 1978, si dichiara che specifico motivo di recesso per giusta causa del conduttore, potrà essere la revoca per qualunque motivo di una delle autorizzazioni amministrative sopra indicate nonché di quelle inerenti la sua specifica attività imprenditoriale (nessuna esclusa quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività di spedizioniere, autotrasportatore e magazzinaggio di merce per conto di terzi, il nulla osta prevenzioni incendi rilasciato dai VV. FF. ed il nulla osta tecnico sanitario concessioni), o mancato godimento o impossibilità di fruizione normale di utenze richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività su descritte da esercitarsi da parte del conduttore che potrà comunque avvalersi di detta facoltà per sopravvenuta insufficienza dei locali per espansione dell'attività, il diniego di concessione o di rinnovo da parte della P. A. della licenza d'esercizio nonché di tutte quelle autorizzazioni amministrative necessarie alla specifica attività della conduttrice, sempre che non dipendano da fatto colposo o doloso della stessa;
 10. **Conformità dei locali:** Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. La parte locatrice acconsente a che il conduttore possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte della locatrice sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione alla esecuzione nei dieci giorni della comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione del rapporto con riduzioni in ripristino alla riconsegna. Il tutto a cura e spese della conduttrice. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno (salvo diverso accordo) gratuitamente acquisiti a favore della locatrice al termine del rapporto. La locatrice garantisce espressamente che la proprietà sottoscriverà le domande e/o progettazioni che dovessero richiedere (ai fini di terzi) il suo benestare con effetti anche della P. A. immediatamente e comunque non oltre quindici giorni dalla sottoposizione della domanda e/o progettazione, alla stessa, (purché a norma di Legge). E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;
 11. **Riparazioni:** Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico della conduttrice così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, le spese condominiali e comunque acqua e fogne; la locatrice potrà sostituirsi alla conduttrice qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale riparazione.
 12. **Deposito cauzionale:** Il conduttore deposita la somma di € 10.000/00 mediante effetti cambiari. Detti titoli sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.
 13. **Autorizzazione all'accesso:** La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.
 14. **Esonero di responsabilità:** La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni rati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo della locatrice stessa.
 15. **Dichiarazione della conduttrice:** La conduttrice all'atto della consegna verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.
 16. **Spese:** Sono a carico della conduttrice, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi. Dette spese potranno essere recuperate dalla conduttrice a detrazione dal primo canone successivo alla spesa stessa.
 17. **Registrazione:** Il presente contratto sarà registrato a cura della conduttrice e con recupero del cinquanta per cento dell'onere da controparte detraendo la competenza dal primo canone di locazione successivo alla registrazione.
 18. **Efficacia – forma delle modifica - atti di mera tolleranza:** Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci od operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.
 19. **Elezione di domicilio:** Le parti eleggono rispettivamente domicilio;
a) La locatrice presso la propria sede a Cassano d'Adda (MI) in via Q. Di Vona n. 99

20. b) La conduttrice presso la propria sede legale a Milano in Via Vittorio Veneto n. 6.
20. Comunicazioni: Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.
21. Foro competente: Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Milano ex articolo 447 bis cpc.

Cassano d'Adda, lì 13 febbraio 2013

La locatrice

F.Ili Grisi s.r.l.

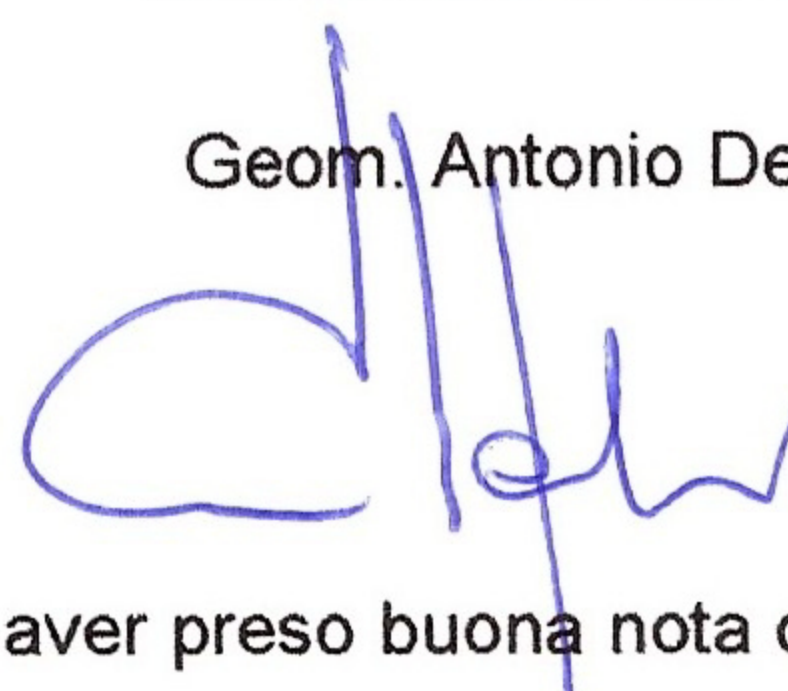
P.I. Grisi Francesco



La conduttrice

Immobiliare SALETTI srl

Geom. Antonio Denti



Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 cc, dichiaro di aver letto e di aver preso buona nota di tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente.

Cassano d'Adda, lì 13 febbraio 2013

La locatrice

F.Ili Grisi s.r.l.

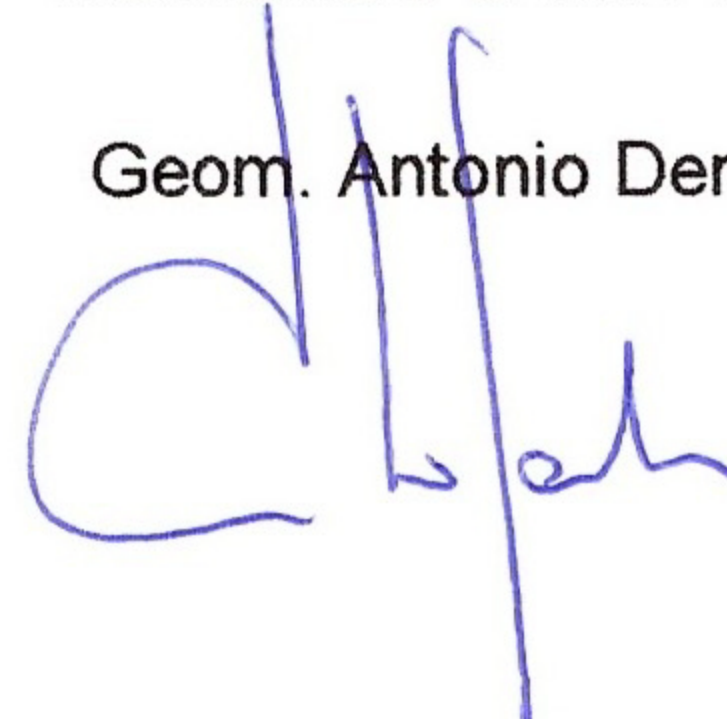
P.I. Grisi Francesco



La conduttrice

Immobiliare SALETTI srl

Geom. Antonio Denti



25 FEB. 2013

REGISTRATO A CREMA IL _____

AL N. 588 SERIE 3

PAGATI EURO 600,00



IL Funzionario
Mauro Milnerini

firma su delega del Direttore Provinciale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Cassano D'adda**
Via Treviglio civ. 1028

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **25**
Particella: **28**
Subalterno: **706**

Compilata da:
Santambrogio Giovanni

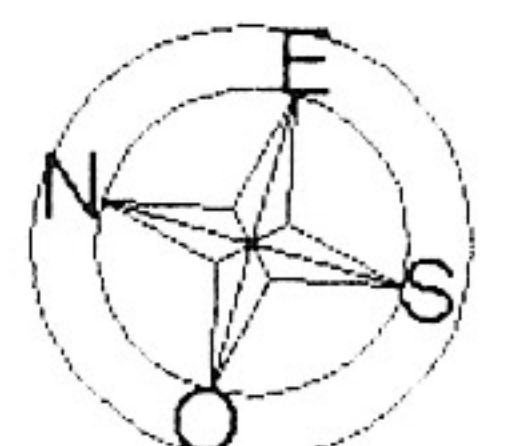
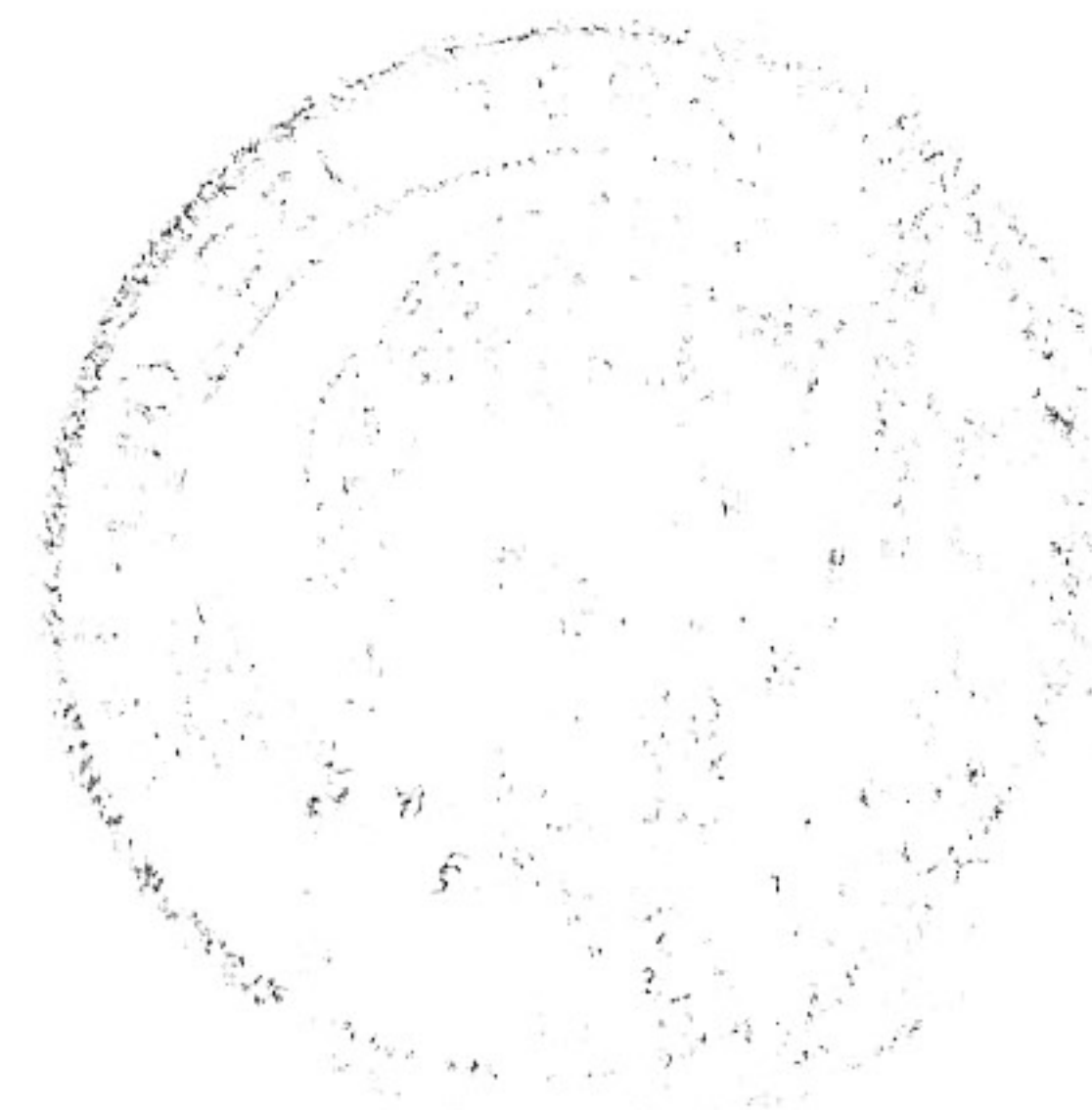
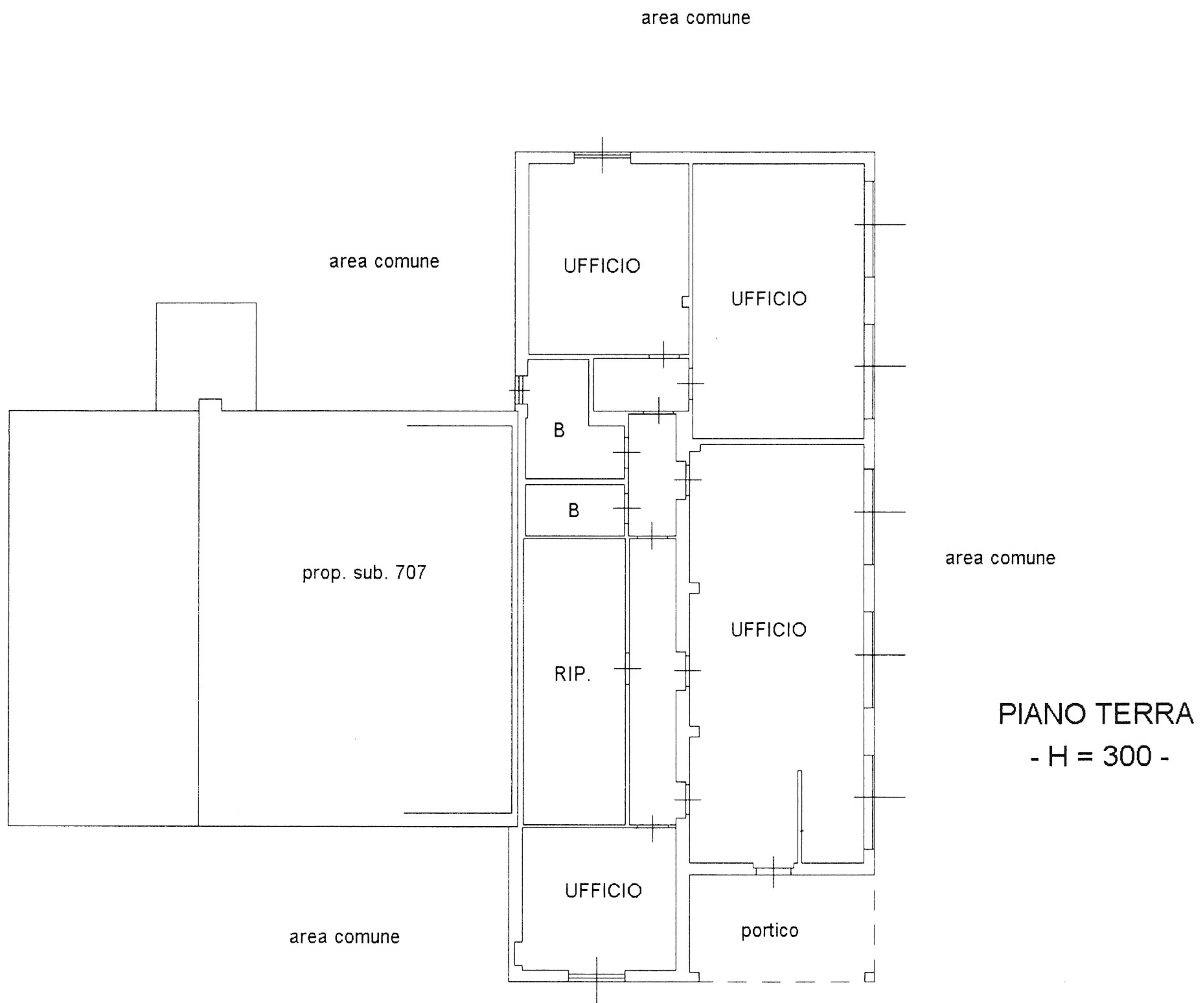
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Milano**

N. **8600**

Scheda n. **1**

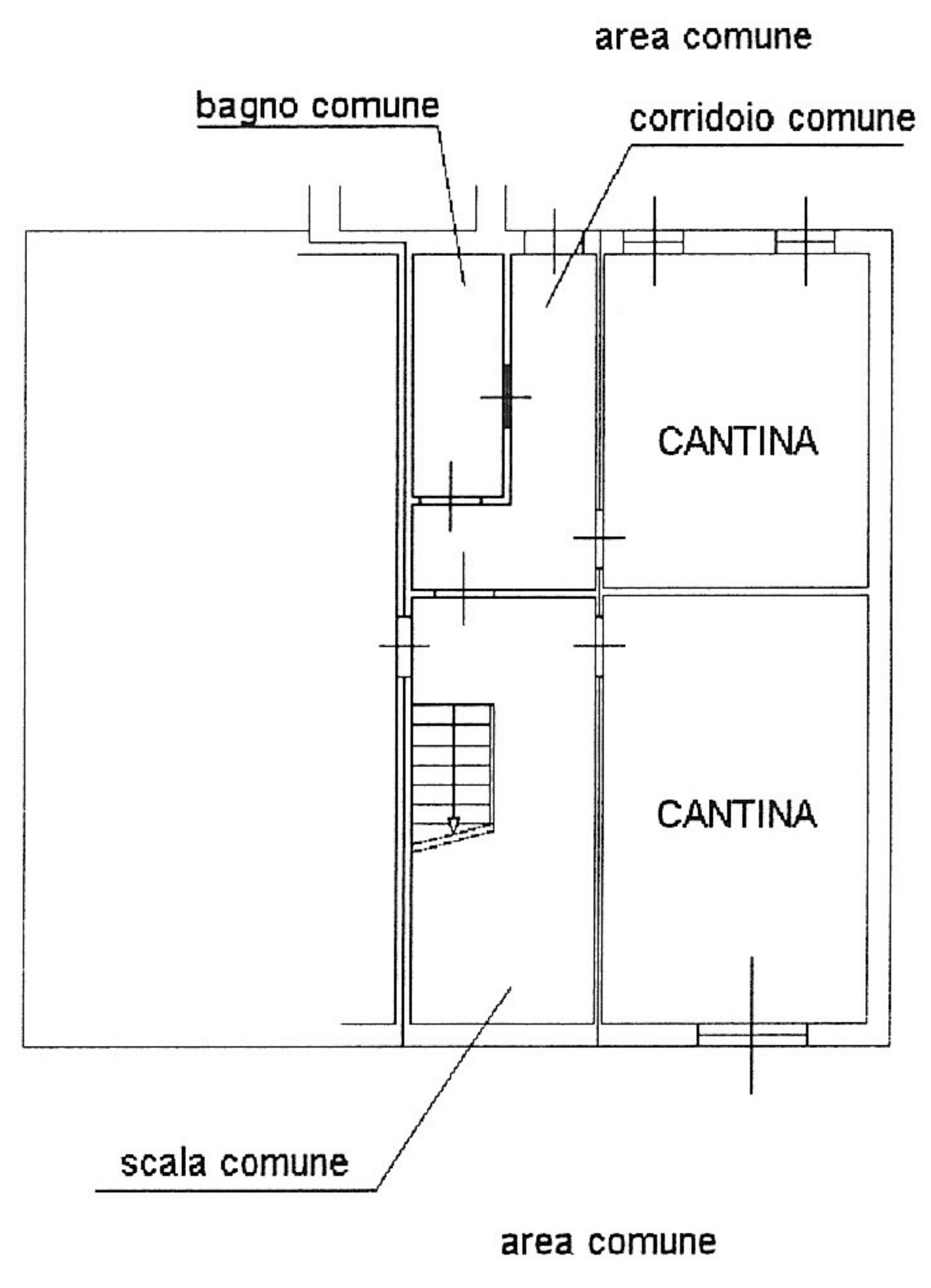
Scala **1:200**



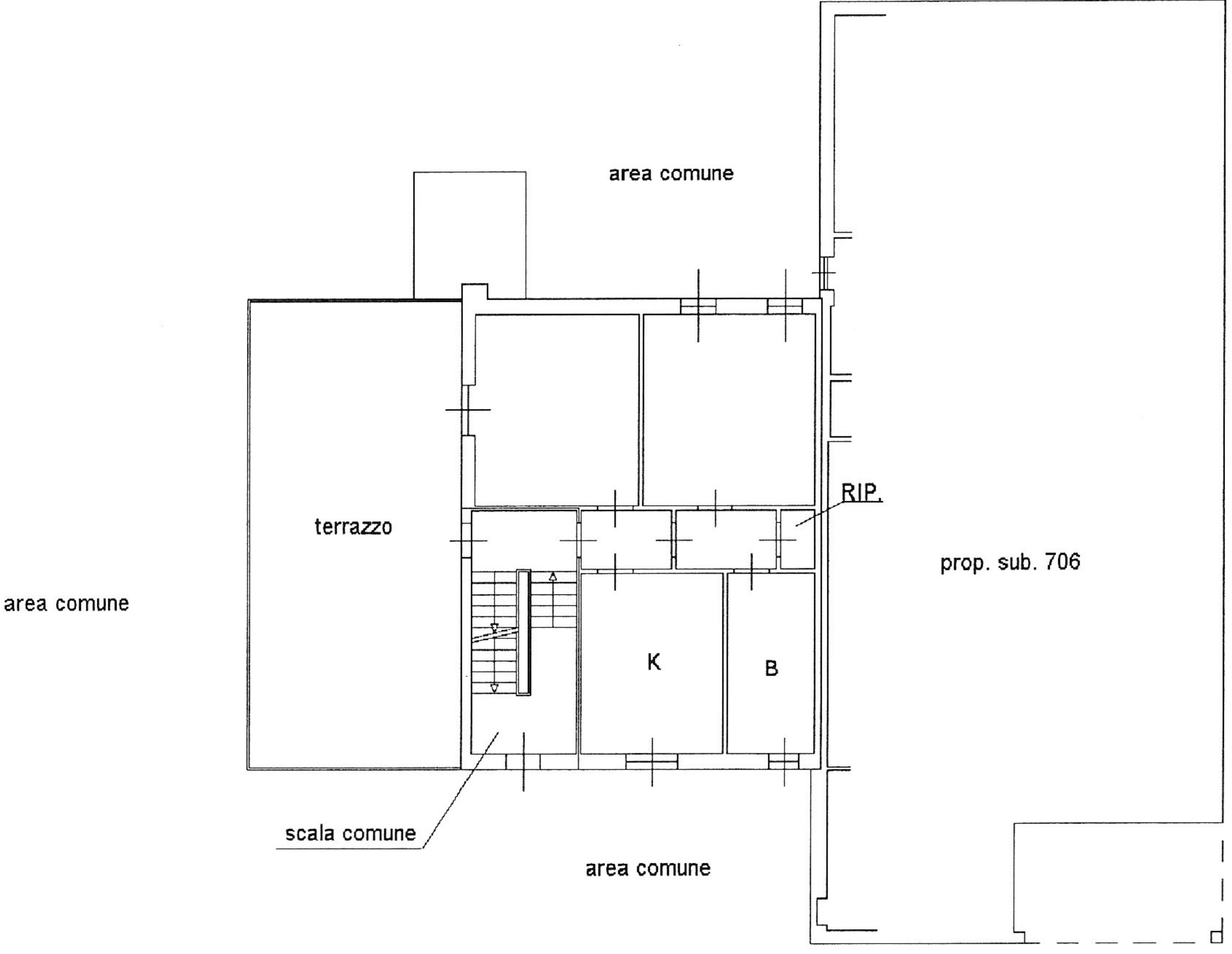
Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **Cassano D'adda**
 Via **Treviglio** civ. 1028

Identificativi Catastali:
 Sezione: 25
 Foglio: 28
 Particella: 28
 Subalterno: 707

Compilata da:
Santambrogio Giovanni
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. **Milano** N. 8600

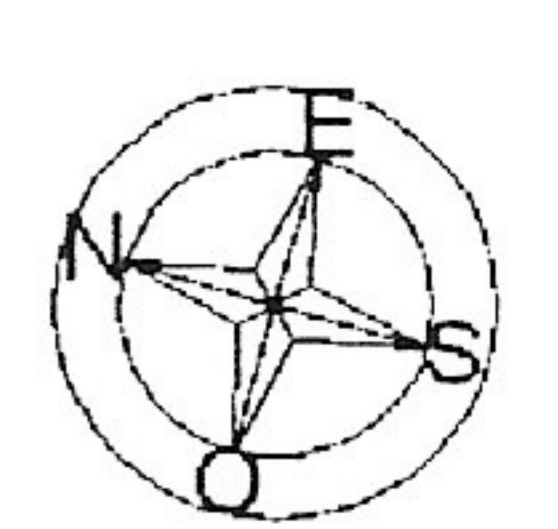


terrapieno
PIANO INTERRATO
 - H = 250 -



PIANO TERRA
 - H = 300 -

Santambrogio Giovanni



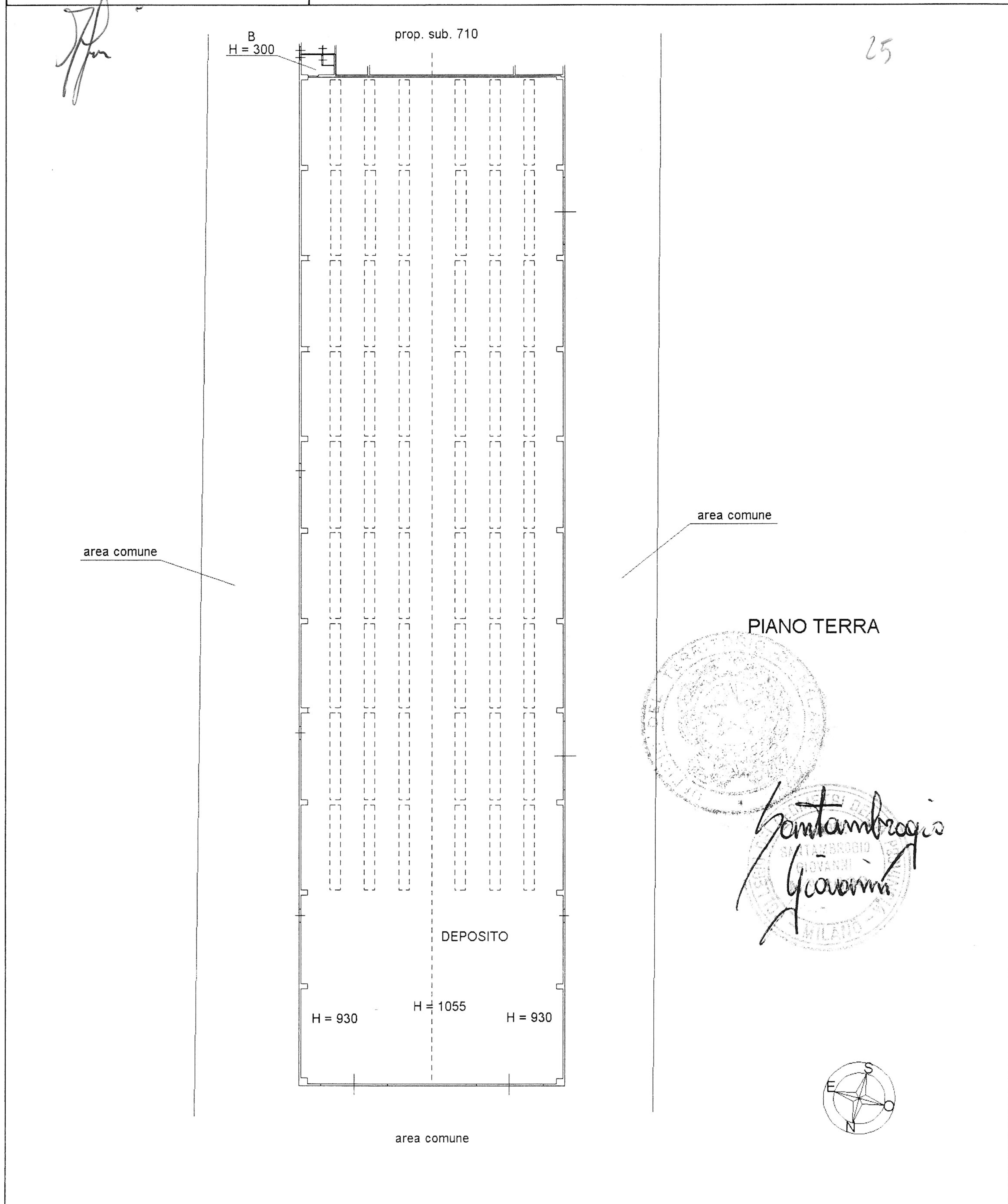
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Cassano D'adda**
Via Treviglio civ. 1220

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **25**
Particella: **28**
Subalterno: **709**

Compilata da:
Santambrogio Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Milano** N. **8600**

Scheda n. **1** Scala **1:200**



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

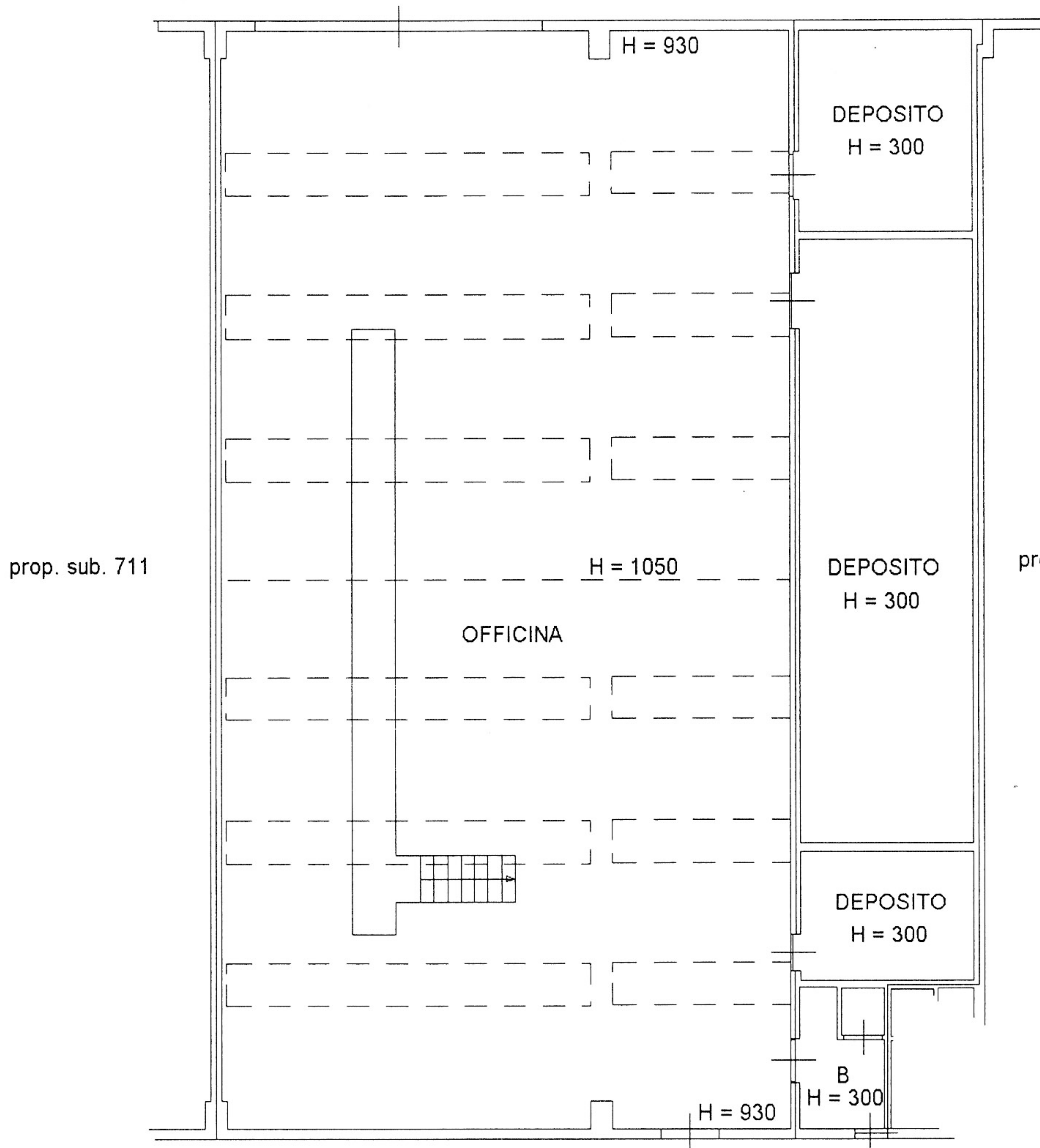
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Cassano D'adda**
Via Treviglio civ. 1220

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **25**
Particella: **28**
Subalterno: **710**

Compilata da:
Santambrogio Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Milano** N. **8600**

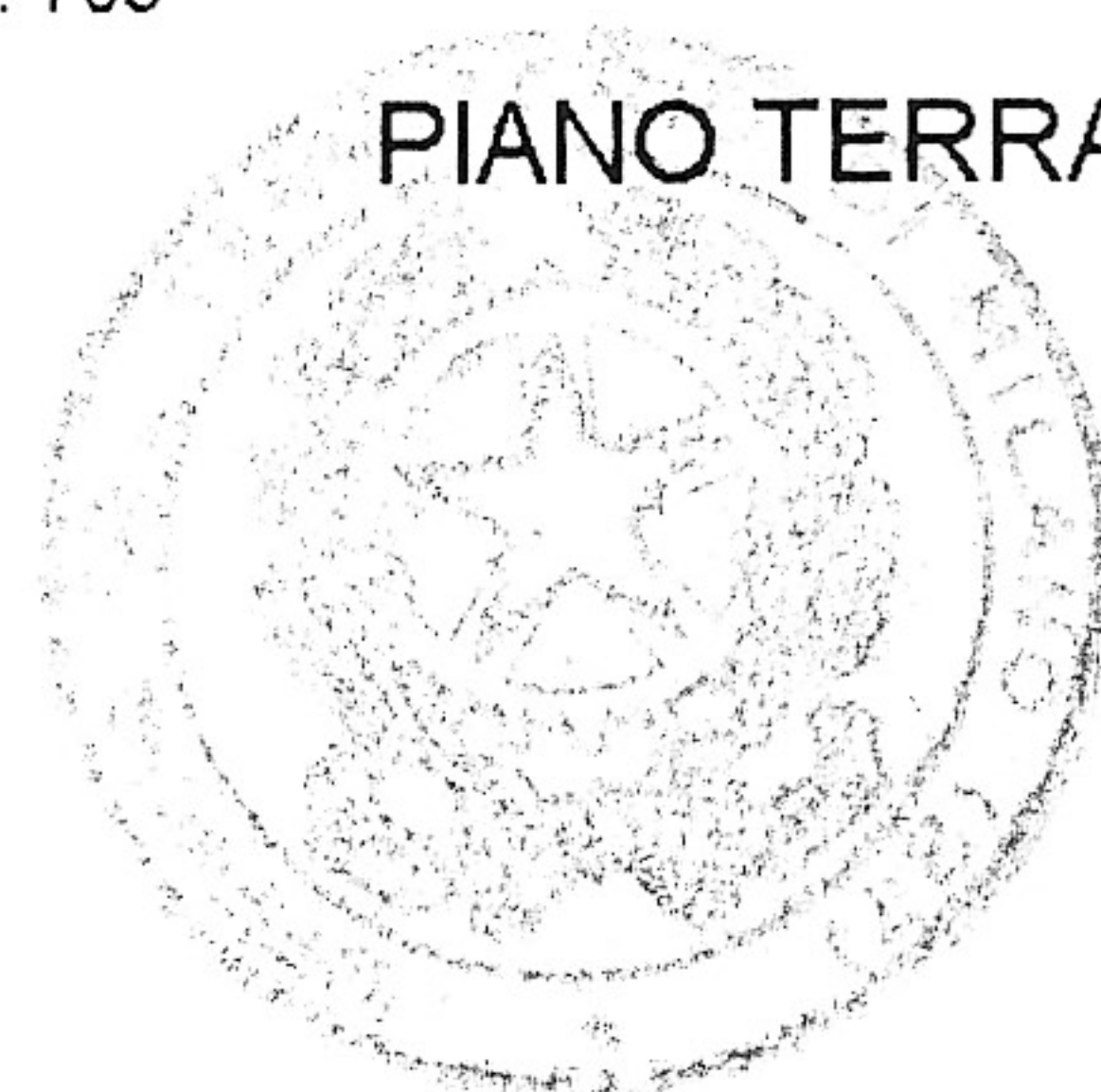
Scheda n. **1** Scala **1:200**

area comune



prop. sub. 709

PIANO TERRA



Santambrogio Giovanni
SANTAMBROGIO GIOVANNI
MILANO

area comune

