

**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 quadruplica copia tra

La società " **F.Ili 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.: GRSFNC55H10C003O appresso indicata, per brevità, **LOCATRICE**;

E

La società " **SO.FIN S.r.l.** " con sede a Pandino in Via Vittorio Veneto n. 2a, P. IVA e C.F. **01507020194**, qui rappresentata dalla Signora Alquati Antonella, nata a Cremona il 10 maggio 1960 e residente a Monza (MB) in Via Cimabue n.14, in qualità di Amministratore unico, C.F.: LQTNL60E50D150N appresso indicata, per brevità, **CONDUTTRICE**;

PREMESSO

1 La società " F.Ili Grisi s.r.l. " è proprietaria di numero 3 appartamenti destinati a residenza con annessa cantina e n. 3 autorimesse nel comune di Cassano d'Adda e più precisamente in via Milano n.24 e meglio identificati catastalmente al Foglio 15 Mappale 330 Subalterni 19 cat. A/3 R.C. 289,22 millesimi di proprietà 20,766; Sub 20 cat A/3 R.C. 397,67 millesimi di proprietà 26,616; Sub 36 cat A/3 R.C. 397,67 millesimi di proprietà 27,201; Box auto Sub 55 cat C/6 R.C. 65,07 millesimi di proprietà 7,312; Sub 56 cat C/6 R.C. 49,58 millesimi di proprietà 5,265; Sub 57 cat C/6 R.C. 58,88 millesimi di proprietà 4,387

2 che la società " SO.FIN S.r.l." è interessata ad assumere in locazione gli immobili sopra descritti al fine di procedere alla posa delle piastrelle e alla finitura di essi in modo da poterli rilocare e inserire nel mercato;
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 per uso di abitazione alla conduttrice, che a tale titolo accetta, gli immobili siti a Cassano d'Adda (MI) in Via Milano; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, previa redazione di un apposito verbale con annessa documentazione fotografica, 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 qualsiasi pregiudizio possa derivare (anche in relazione all'attività commerciale da quest'ultima svolta) 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.Ili grisi s.r.l e la società SO.FIN S.r.l. convengono che la durata del contratto di locazione sarà di anni otto e non di anni 4+4 visti i lavori che la società SO.FIN S.r.l. deve eseguire per usufruire dell'immobile (posa pavimenti e rivestimenti, impianto elettrico, montaggio e finitura impianto idrotermosanitario e costruzione divisorii interni e porte interne) e quindi avrà inizio in data **25 febbraio 2013** e terminerà in data **24 febbraio 2020**. 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 15.000/00 (quindicimila/00)** i primi 4 anni di locazione la società SO.FIN S.r.l. li verserà mediante la realizzazione dei lavori sopracitati e come meglio specificato anche dalla documentazione fotografica allegata al verbale di consegna, gli altri 4 anni invece da pagarsi anticipatamente mediante consegna di effetti cambiari di euro 15.000/00 di Euro (quattordicimilaquattrocento/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;

Antonella Alquati

F.lli Grisi

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; il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.;
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 purchè 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, 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, (purchè a norma di Legge). E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli od altro purchè 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:** non è previsto deposito cauzionale in quanto la locatrice deve eseguire tutte le opere riportate nel verbale di consegna.
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, sono inoltre a carico della conduttrice le spese condominiale per legge a decorrere dalla data del contratto.
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



Judice dell'epoca

Allegato

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 Pandino in Via Vittorio Veneto n. 2a.
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 25 febbraio 2013

La locatrice

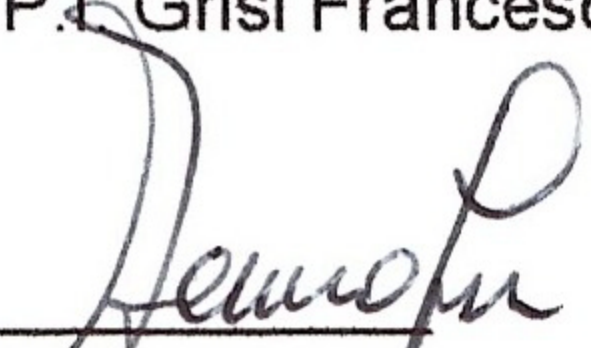
La conduttrice

F.Ili Grisi s.r.l.

SO.FIN S.r.l.

P.I. Grisi Francesco

Alquati Antonella


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 25 febbraio 2013

La locatrice

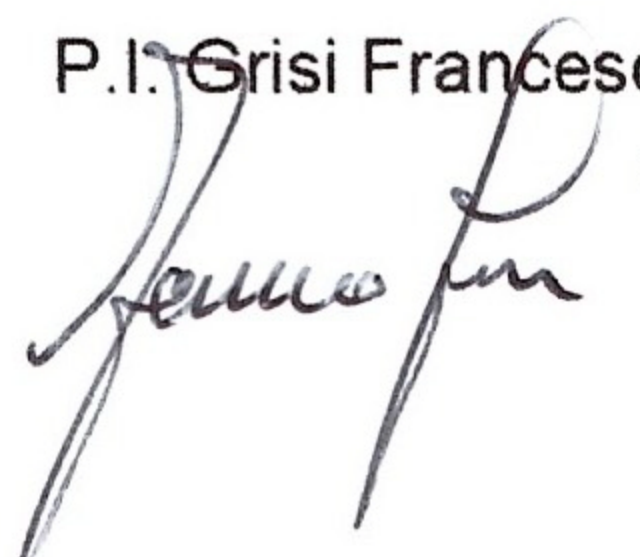
La conduttrice

F.Ili Grisi s.r.l.

SO.FIN S.r.l.

P.I. Grisi Francesco

Alquati Antonella


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.



REGISTRATO A CREMA IL 25 FEB. 2013
AL N. 587 SERIE 3

PAGATI EURO 300,00

IL Funzionario

Angela Maria Rosaria Spompanato



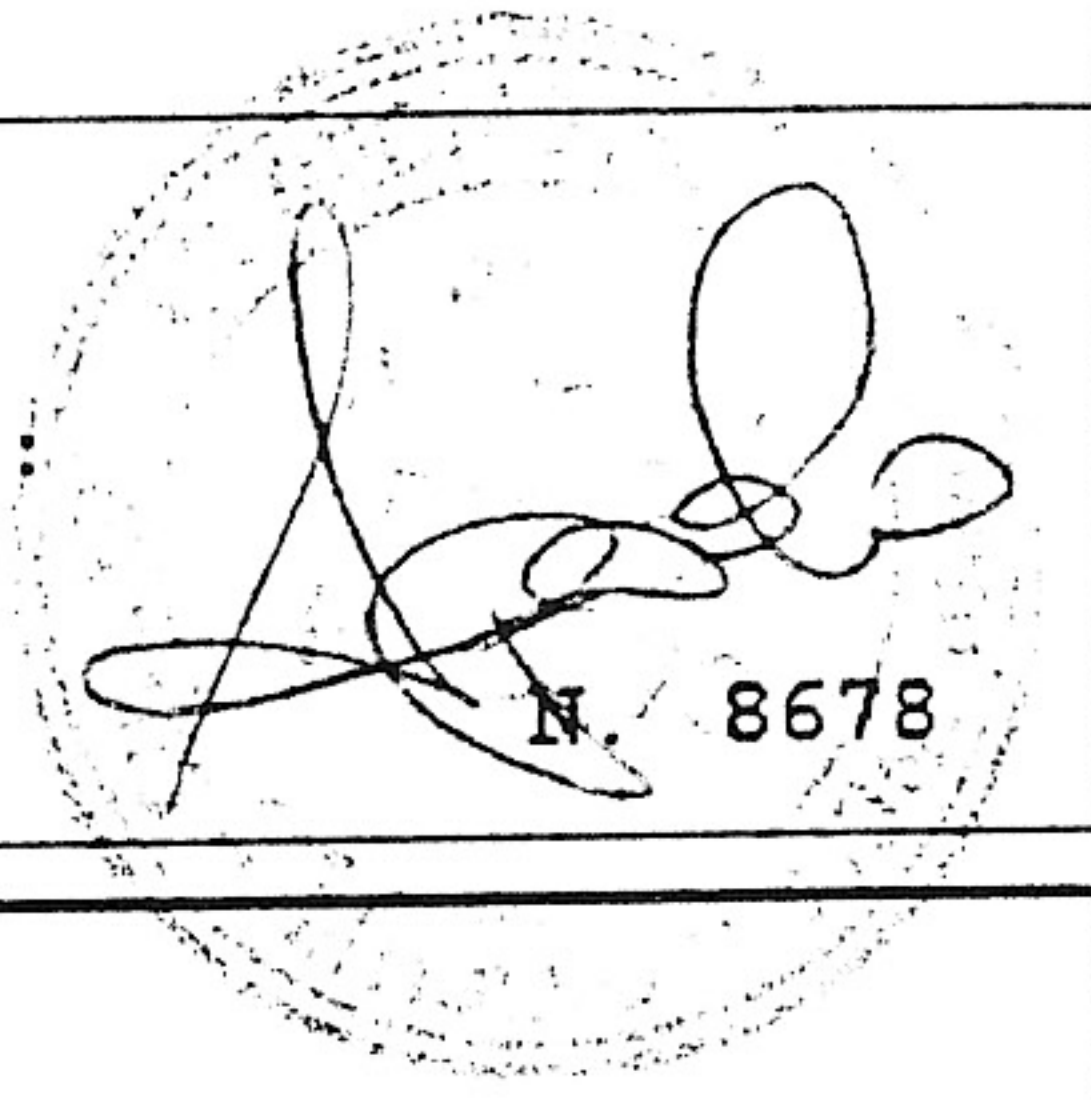
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano D'adda
 Via Milano _____

civ. SC

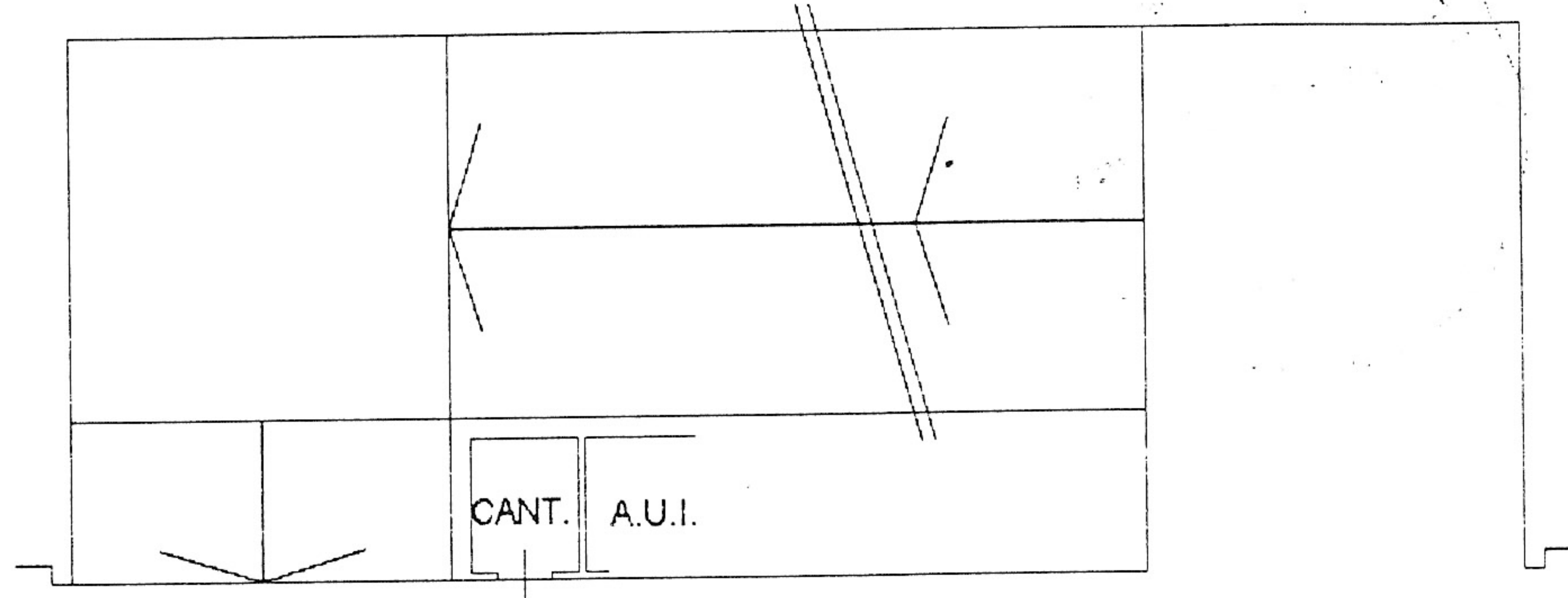
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 15
 Particella: 330
 Subalterno: 19

Compilata da:
 Arnoldi Paolo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Milano



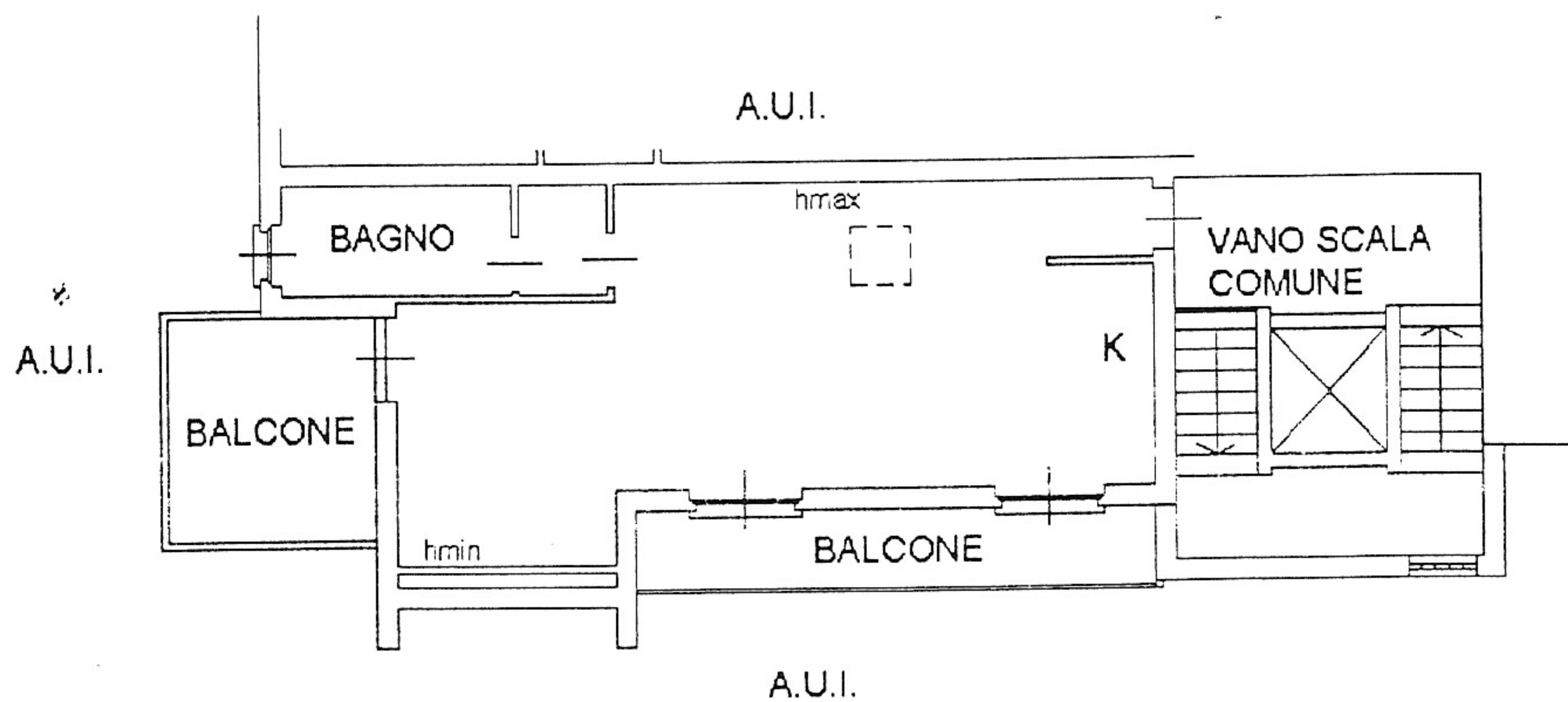
la n. 1 Scala 1:200

Arnoldi

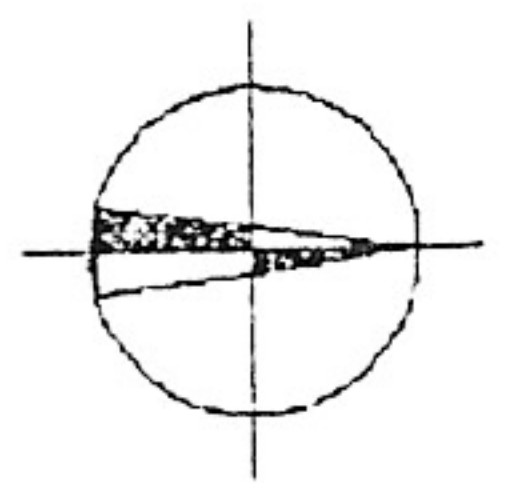


CORSELLO COMUNE

PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO
 H=mt.2.40



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
 Hmax=Mt.3.00
 Hmin=Mt.1.63

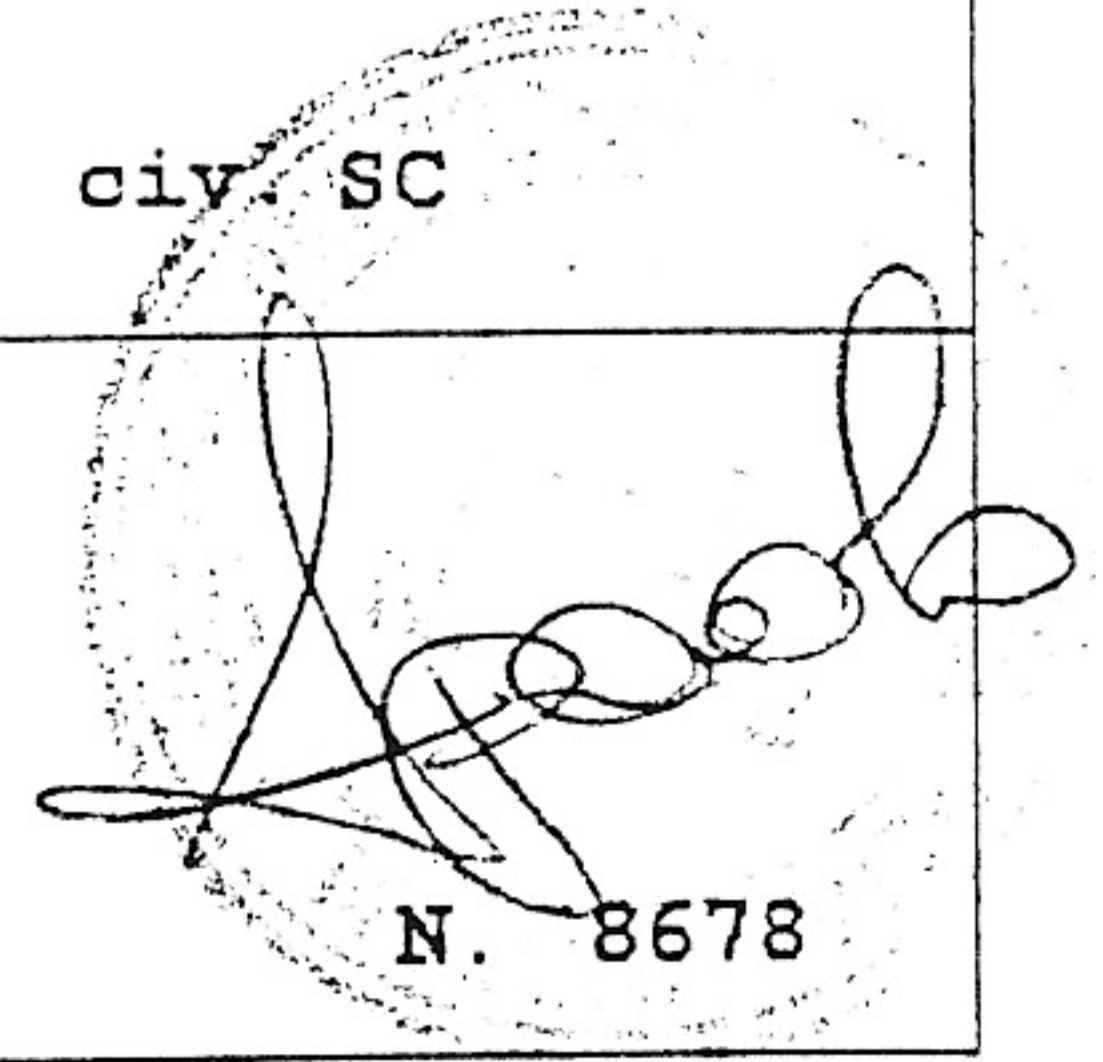


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano D'adda
Via Milano

civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 330
Subalterno: 20

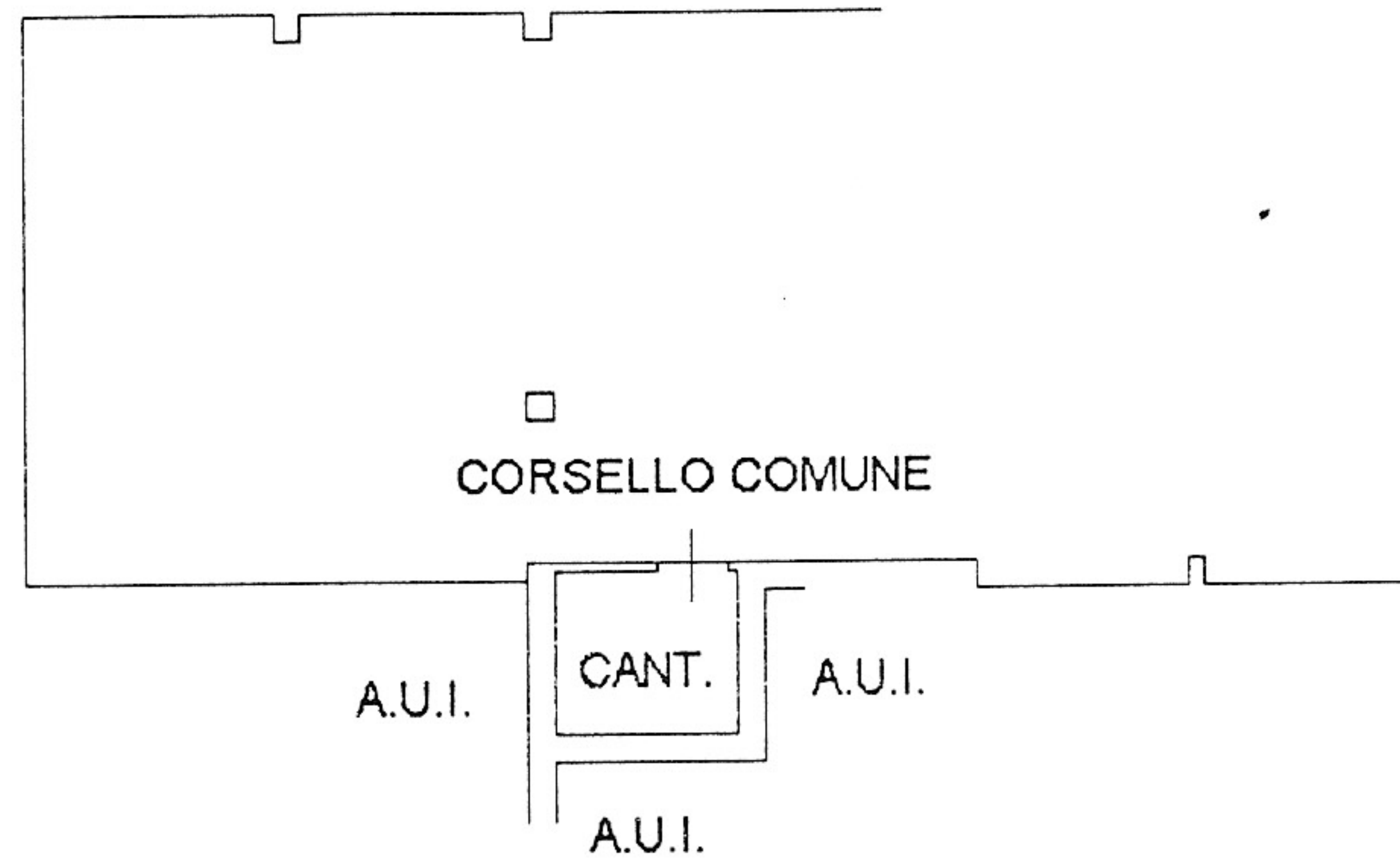
Compilata da:
Arnoldi Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano



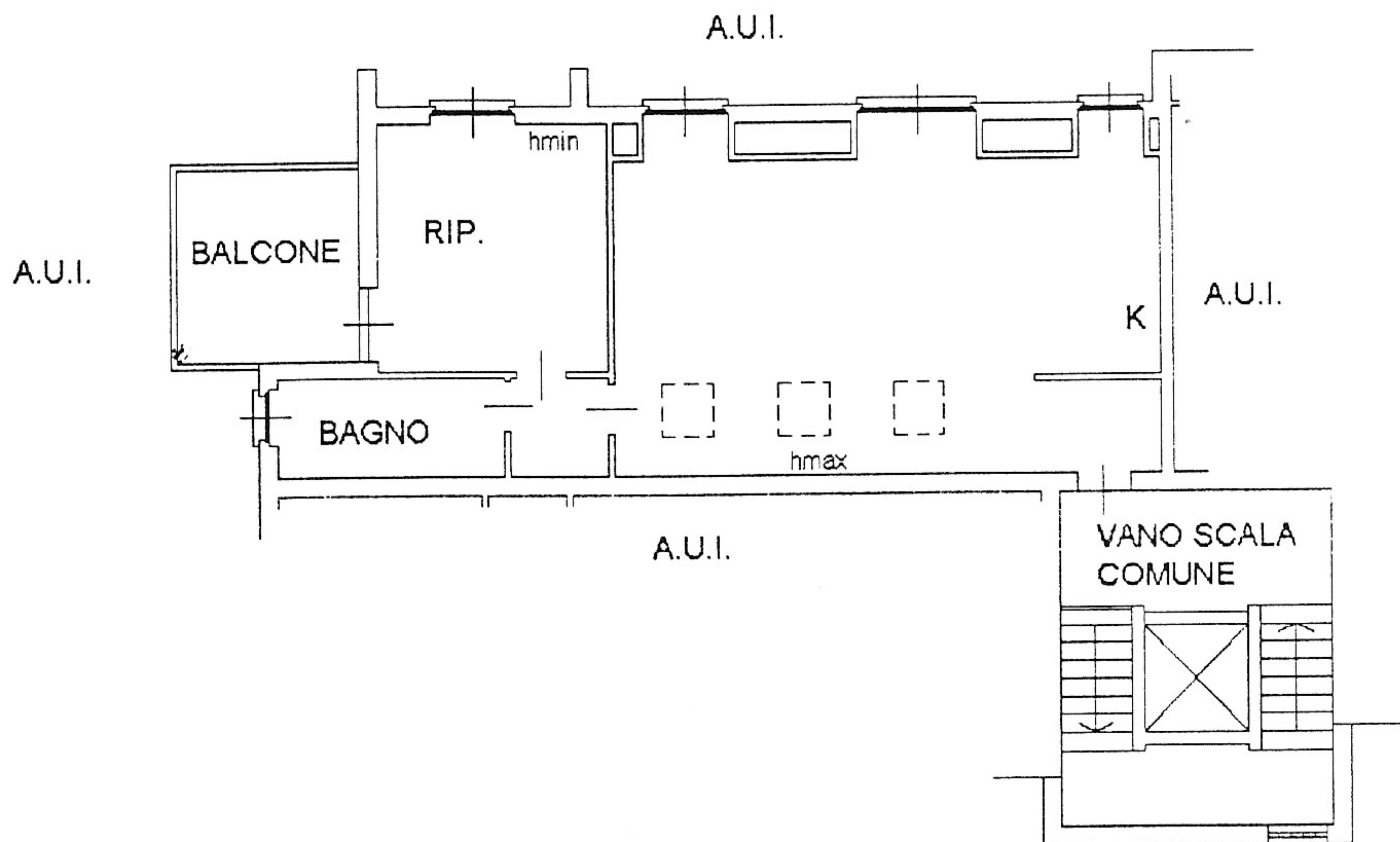
da n. 1

Scala 1:200

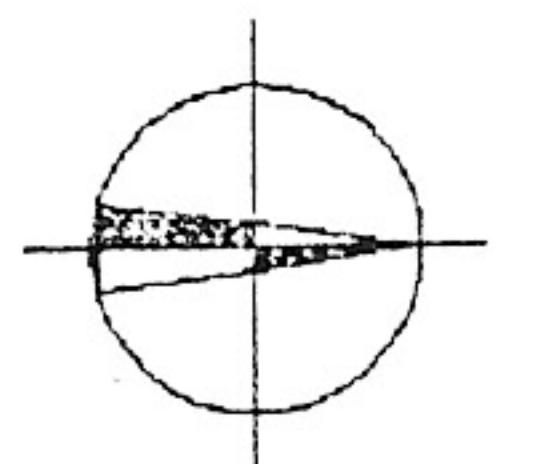
Arnoldi



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO
H=mt.2.60



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
Hmax=Mt.3.00
Hmin=Mt.1.55



Identificativi Catastali:

Sezione: _____
 Foglio: 15
 Particella: 330
 Subalterno: 36

Compilata da:
 Arnoldi Paolo

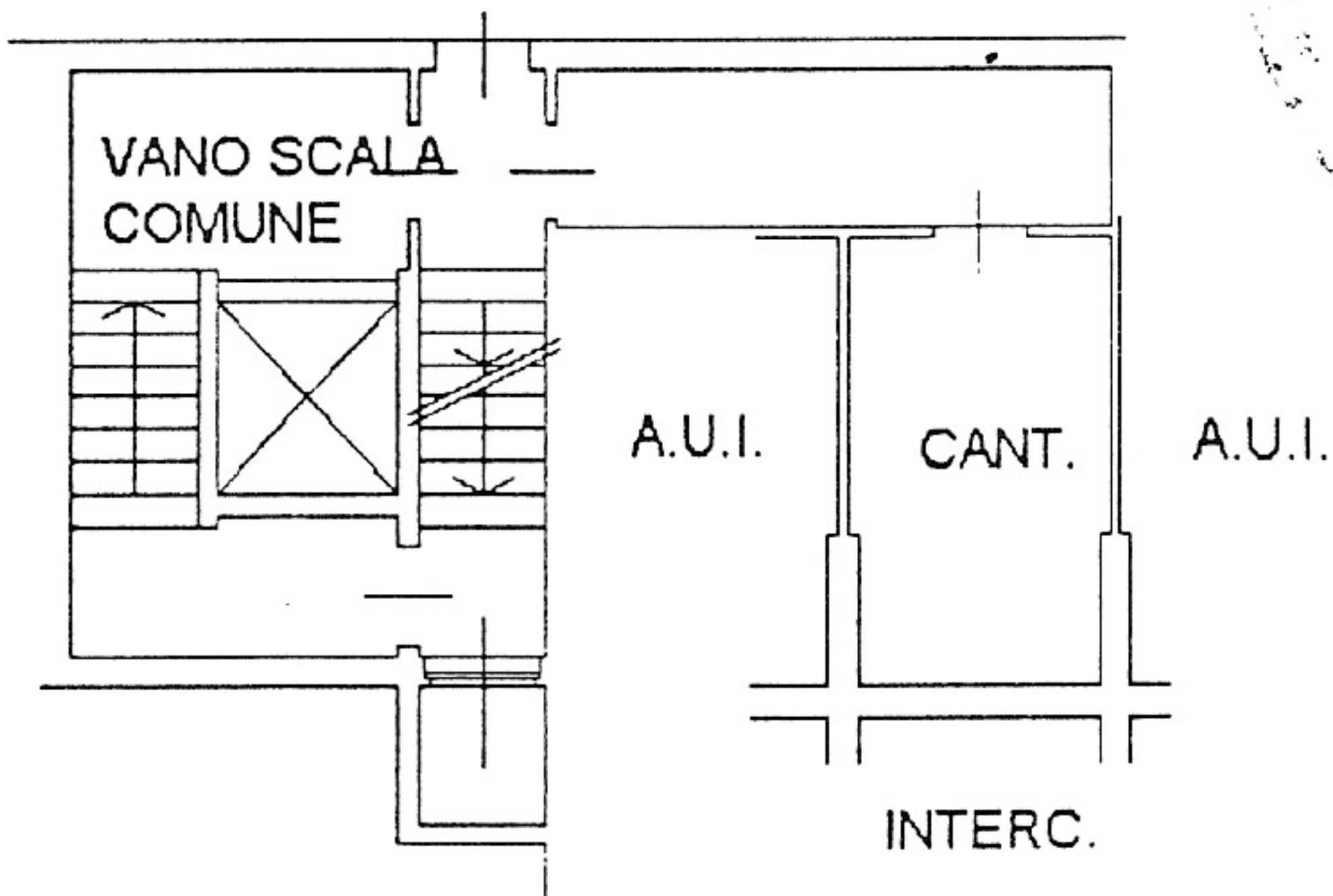
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Milano

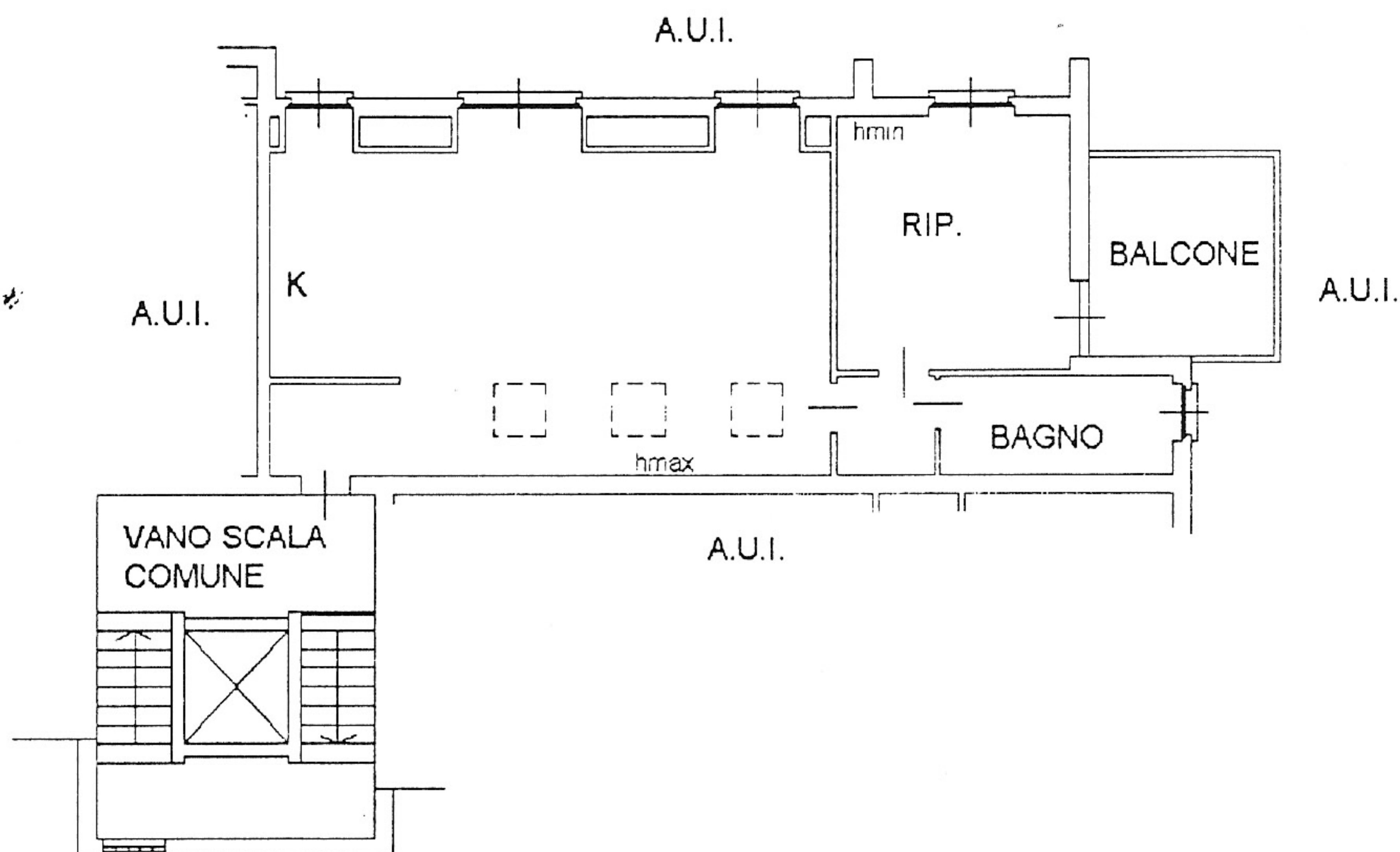
N. 8678

da n. 1

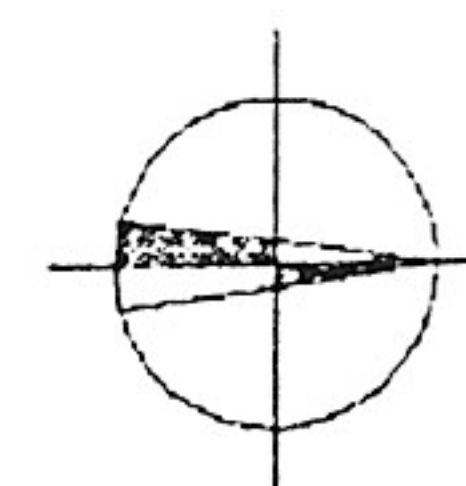
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO
 H=mt.2.60



PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
 Hmax=Mt.3.00
 Hmin=Mt.1.55



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano D'adda
Via Milano _____ civ. SC

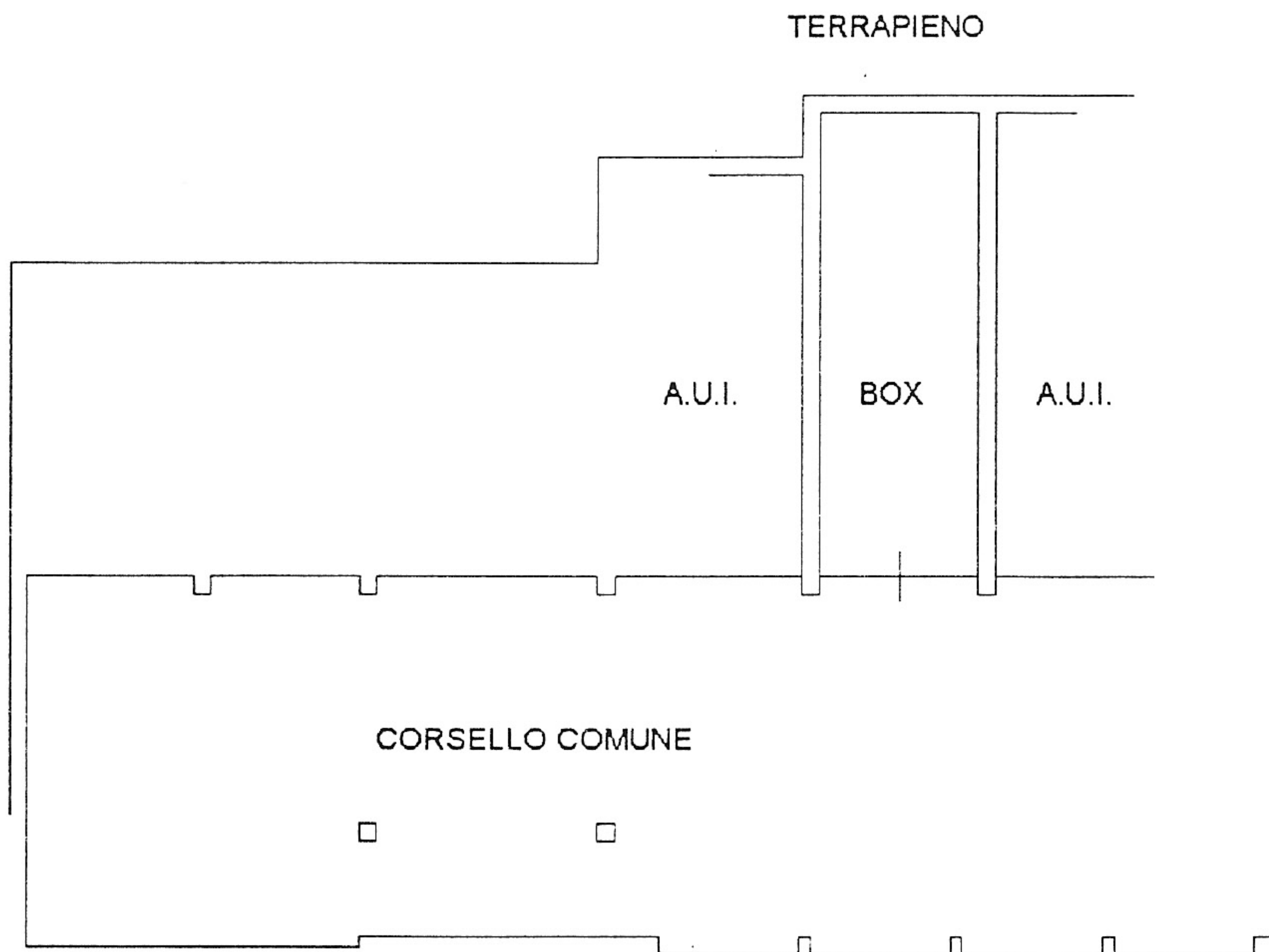
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 330
Subalterno: 55

Compilata da:
Arnoldi Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano _____ N. 8678

da n. 1

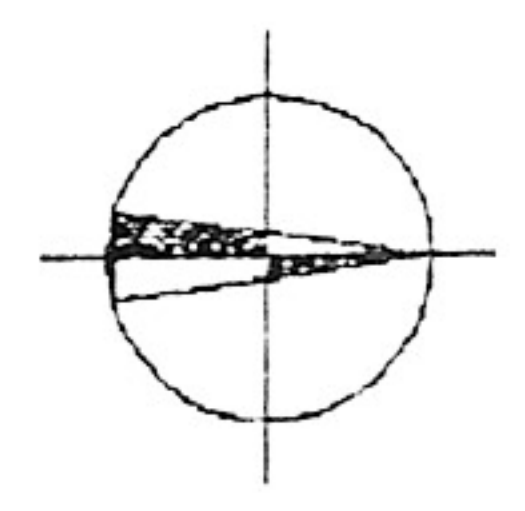
Scala 1:200

Arnoldi



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO

H=mt 2.40

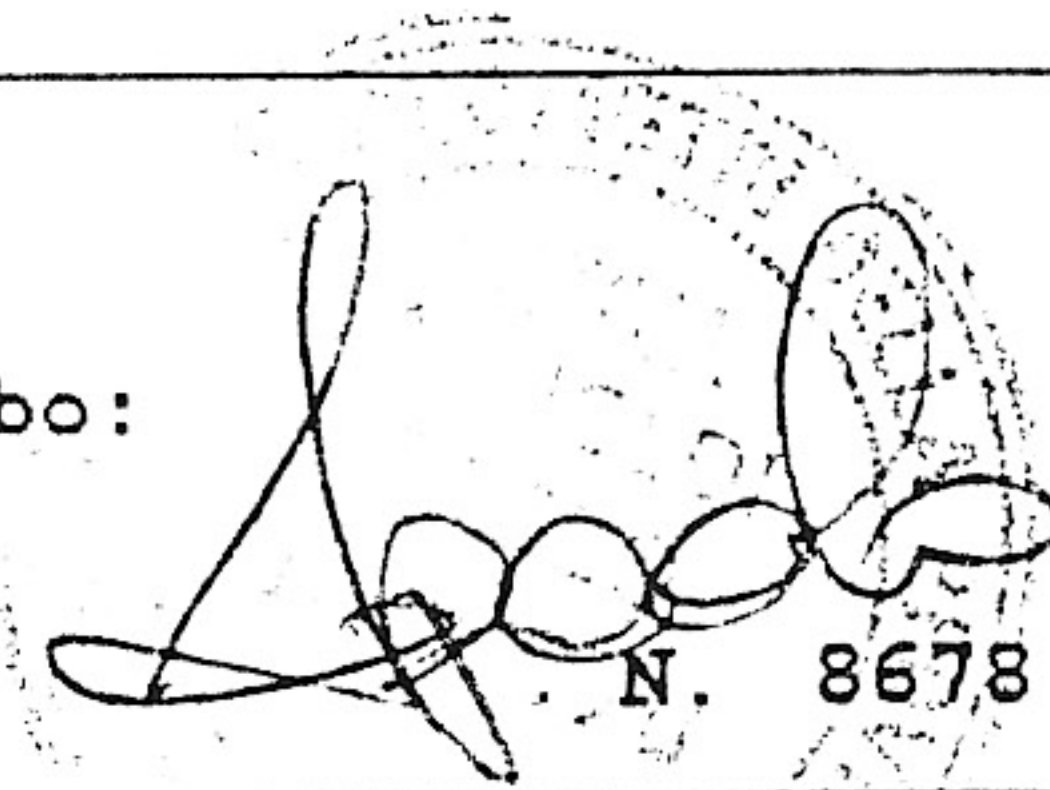


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

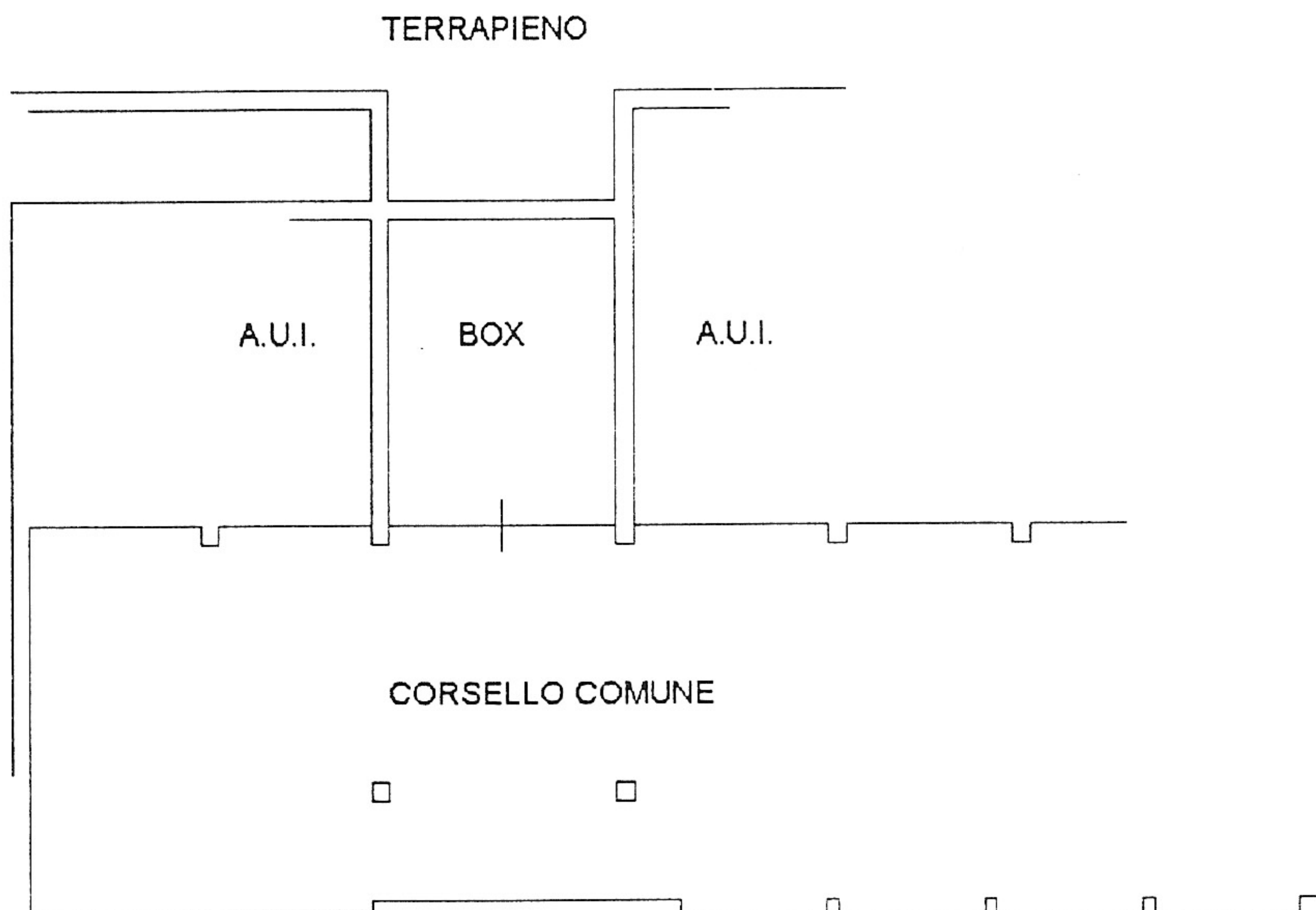
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cassano D'adda
Via Milano civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 330
Subalterno: 57

Compilata da:
Arnoldi Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano


N. 8678

la n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO
H=mt 2.40

