

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata tra le parti:

- P.R.C. ELETTRONICA SERVICE S.R.L. (in seguito denominata per brevità "*Parte Locatrice*"), con sede in Peschiera Borromeo (MI) Via Walter Tobagi, n. 13 - P. IVA / C.F. 04523610154, qui legalmente rappresentata dal Sig. Torregiani Giancarlo, nato a Rivanazzano (PV) il 24/10/1935 e residente in Corvino San Quirico (PV), Via Giancarlo Sismondi, 61 - C.F. FRRGCR35R24H336A

e

- BS LOGISTICS S.R.L. (in seguito denominata per brevità "*Parte Conduttrice*"), con sede in Milano (MI) Via Luigi Settembrini n.1 - P. IVA / C.F. 12870660961, qui legalmente rappresentata dal Sig. Stefani Andrea nato a Milano (MI) il 10/02/1978 e residente in Milano (MI), Via Anzani Francesco, n. 4 - C.F. STFNDR78B10F205B

si conviene e stipula quanto segue:

1. La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice che accetta, l'unità immobiliare sita in Peschiera Borromeo (MI), Via Walter Tobagi n. 13, costituita da un laboratorio ed un box auto, il tutto meglio identificato presso il N.C.E.U. di detto Comune:

- sez. NCT, Foglio 60, Particella 106, Subalterno 717, Categoria Catastale C/3, Rendita Catastale Euro 397,67.
- Sez. NCT, Foglio 60, Particella 106, Subalterno 709, Categoria Catastale C/6, Rendita Catastale 105,36.

La Parte Locatrice dichiara che per l'immobile, oggetto del presente contratto, verrà rilasciato il certificato energetico.

2. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio il 01/11/2024 e termine il 31/10/2030 e si rinnova tacitamente una sola volta per altri anni 6 (sei) qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra almeno mesi 12 (dodici) prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Pec, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 28 della Legge 27/07/1978 n° 392.
3. Ai sensi dell'articolo 27 comma 8 della Legge 392/78, viene espressamente convenuta a favore della Parte Conduttrice la facoltà di recesso anticipato in qualunque momento. Il recesso anticipato dovrà avvenire mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Pec da consegnarsi all'ufficio postale almeno mesi 6 (sei) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, il tutto senza alcun onere a carico della Parte Conduttrice.
4. Il canone di locazione annuo viene fissato in Euro 25.200,00 + IVA (Euro Venticinquemiladuecento/00 + IVA) annui, per sola pigione, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di Euro 6.300,00 + IVA (Euro Seimilatrecento/00 + IVA), ciascuna, da pagarsi il giorno

uno (1) di ogni trimestre, termine perentorio, con bonifico bancario da eseguirsi presso: IBAN IT6010503401688000000077214

5. Le parti convengono espressamente che il canone di locazione sarà aggiornato, a decorrere dalla seconda annualità, ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati. L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata di comunicarne l'importo all'altra.
6. La locazione è ad esclusivo laboratorio ad uso ufficio ed un box auto. È vietata alla Parte Conduttrice la possibilità di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della Parte Locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della Parte Locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della Parte Conduttrice, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/1978.
7. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro giorni 20 (venti) dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro mesi 2 (due) dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Conduttrice, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. In ogni caso il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di tolleranza di giorni 20 (venti) dà diritto alla Parte Locatrice di chiedere gli interessi pari al saggio legale.
8. Oltre al canone di locazione sono interamente a carico della Parte Conduttrice gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della legge 392/1978, dal Codice Civile e dagli usi locali. La Parte Conduttrice dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione, adatto alle proprie esigenze e si impegna a restituirlo alla fine della locazione nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso. La Parte Conduttrice si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alle manutenzioni, così come previsto in contratto, man mano che si renderanno necessarie ed a non apportare modifiche od addizioni senza preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. Le eventuali opere che la Parte Conduttrice riterrà necessarie eseguire all'interno dell'immobile, oltre che essere autorizzate dalla Parte Locatrice, qualora le leggi lo precisassero, dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità amministrative e comunque la Parte Conduttrice solleva la Parte Locatrice da ogni responsabilità civile o penale per qualsiasi irregolarità a qualunque titolo essa possa compiere. Non provvedendo la Parte Conduttrice alle manutenzioni succitate potrà ad essa sostituirsi la Parte Locatrice ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta; in caso contrario esso sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dalla Parte Conduttrice. Sono a carico della Parte Conduttrice gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati ed impianti esistenti e il loro eventuale adeguamento a norme dettate dalla Pubblica Amministrazione e da altri Enti autorizzati in relazione all'attività svolta. Sono a carico della Parte Locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione.
9. Al termine della locazione è data facoltà alla Parte Conduttrice di rimuovere gli eventuali impianti tecnologici da essa realizzati, ad integrazione degli impianti esistenti, necessari all'attività produttiva svolta. La Parte Locatrice potrà comunque richiedere il ripristino a regola d'arte dell'immobile per quegli impianti tecnologici, mobili od immobili, che non riterrà opportuno mantenere. In ogni caso rimarranno acquisite alla Parte Locatrice tutte quelle opere murarie, realizzate dalla Parte Conduttrice nel corso della locazione, che al giudizio della Parte Locatrice

70

medesima debbano essere mantenute. In tal caso la Parte Conduttrice rinuncerà a pretendere qualsiasi indennizzo per tali opere.

10. La Parte Locatrice ha diritto di ispezionare o fare ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando congruo preavviso.
11. Alla Parte Conduttrice è fatto divieto di svolgere nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto attività pericolose o che comunque arrechino disturbo a terzi.
12. Qualora, per le concrete modalità di utilizzazione della Parte Conduttrice dell'unità locata, fossero necessarie specifiche autorizzazioni amministrative, queste dovranno essere richieste a cura e spese della Parte Conduttrice dopo aver ottenuto il benestare della Parte Locatrice, fermi restando in ogni caso gli obblighi derivanti dal presente contratto.
13. La Parte Locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla Parte Conduttrice, al suo personale ed ai suoi clienti od alle loro cose esistenti nell'immobile locato. La Parte Conduttrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.
14. La Parte Conduttrice è direttamente responsabile verso la Parte Locatrice e verso terzi dei danni causati per colpa sua da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tal riguardo la Parte Conduttrice si impegna ad assicurare l'immobile contro il rischio locativo per un valore congruo, vincolando la relativa polizza a favore della Parte Locatrice, la quale tratterà l'indennizzo a garanzia del ripristino delle parti e delle cose danneggiate. La polizza dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione. La Parte Conduttrice farà avere una copia delle suddette polizze alla Parte Locatrice entro giorni 20 (venti) dall'inizio del contratto. Il mancato adempimento di tale obbligo costituisce motivo di risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Conduttrice.
15. La Parte Conduttrice dichiara di esercitare un'attività che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e si obbliga a mantenere invariato tale tipo di attività durante tutto il corso della locazione. Artt. 34 e 35 Legge 392/1978.
16. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte col presente contratto la Parte Conduttrice versa alla Parte Locatrice la somma di Euro 6.300,00 (Euro Seimilatrecento/00) tramite bonifico bancario, che la Parte Locatrice dichiara di ricevere, e con la firma della presente, ne rilascia ampia e liberatoria quietanza, quale deposito cauzionale. La somma a deposito verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto pigioni.
17. Nei 6 (sei) mesi che precedono la scadenza del contratto, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessione dell'immobile la Parte Conduttrice dovrà a semplice richiesta della Parte Locatrice, fissare almeno giorni 2 (due) alla settimana nei quali l'aspirante locatario od acquirente possa visitare i locali.
18. Nessuna azione potrà essere intentata dalla Parte Conduttrice morosa; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del contratto.
19. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

10

20. Il presente contratto è soggetto ad I.V.A. Legge 154 del 27.04.89.

21. L'inadempienza della Parte Condittrice dei patti, nessuno escluso, contenuti nel presente contratto ed in particolare, in caso di mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione e/o spese accessorie, nonché quelle indicate al punto numero 7 (sette) che precede, produrrà - di diritto, sulla base della semplice contestazione e senza necessità di attendere la risposta della Parte Condittrice - la sua risoluzione per fatto e per colpa della Parte Condittrice, con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto ulteriormente dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. In caso di mancato pagamento di due o più rate del canone di locazione, la Parte Locatrice comunicherà, che, a norma dell'art. 1457 C.C. intende avvalersi della clausola risolutiva espressa, per cui, il contratto deve intendersi risolto a tutti gli effetti, anche fiscali.

22. Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto e dei successivi rinnovi annuali, saranno suddivise nella misura del 50% tra la Parte Locatrice e La Parte Condittrice.

23. Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Milano.

24. La Parte Condittrice dichiara di eleggere il proprio domicilio per ogni e qualsiasi comunicazione e/o notifica presso l'unità oggetto del presente contratto.

Milano li, ____/____/____

P.R.C. ELETTRONICA SERVICE s.r.l.
Via Walter Tobagi, 13
LA PASCHIERA GORRONEO
20068 MILANO
P.I. 04523610154

LA PARTE CONDUTTRICE

A norma degli artt. 1341 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura di ogni clausola e rilettura dei punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 dichiarano espressamente di approvarle reletta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

P.R.C. ELETTRONICA SERVICE s.r.l.
Via Walter Tobagi, 13
LA PASCHIERA GORRONEO
20068 MILANO
P.I. C.F. 04523610154

LA PARTE CONDUTTRICE