

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura la società **COMOCOSTRUISCE S.R.L.**, con sede in Como (CO), Via Auguadri, 22, Codice Fiscale/Partita IVA 02054400300, qui rappresentata dall'Amministratore Unico Signor Tettamanti Simone, Codice Fiscale TTT SMN 75L30 C933D, di seguito denominata "**locatore**",

### CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società **NEOSETA S.R.L. con Unico Socio**, con sede in Milano (MI), Via Vitruvio, 3, Codice Fiscale/Partita IVA 01729230134, qui rappresentata dal Consigliere Delegato Signora Colombo Cristina, Codice Fiscale CLM CST 78T59 C933J, di seguito denominata "**conduttore**"

### CHE ACCETTA IN LOCAZIONE

una porzione - evidenziata con colore giallo nella piantina allegata - dei locali adibiti ad uso industriale Mq. 1.616 siti nel comune di Fino Mornasco (CO), Via Valle Mulini, 21, identificati catastalmente come segue:

a) complesso industriale identificato al Catasto Fabbricati così censito:

- Foglio 9 - Mapp. 3035 - sub 701 - Via Valle Mulini, 21 - P.T. - Cat. D/1 - R.C. Euro 32.160,00.=;

b) terreno di pertinenza del fabbricato così distinto e da distinguersi al Catasto Terreni:

- Foglio logico 9,

\* Mapp. 2737 prato di cl. 4^ ha 0.12.50 Euro 3,87 Euro 3,23

\* Mapp. 3034 prato di cl. 3^ ha 0.04.50 Euro 1,86 Euro 1,63

\* Mapp. 4697 prato irrig. di cl. 1^ Ha 0.05.00 Euro 4,13 Euro 2,58

\* Mapp. 4111 prato di cl. 1^ ha 0.03.10 Euro 2,08 Euro 1,60

\* Mapp. 2709 prato di cl. 3^ ha 0.03.10 Euro 1,28 Euro 1,12.

1) La locazione ha durata di anni 6 ed avrà inizio dal 01/01/2015 e terminerà il 31/12/2021. Decorso i sei anni, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

E' concessa facoltà di recesso anticipata dal presente contratto con un preavviso di mesi sei.

2) Il canone di locazione è convenuto in ragione di Euro 57.000,00.= (cinquantasettemila/00) più IVA annui da pagarsi in rate mensili di Euro 4.750,00.= (quattromilasettecentocinquanta/00) più IVA.



9



Il locatore manifesta espressamente l'opzione per il regime di imponibilità IVA ai sensi dell'art. 10 c. 1 n. 8 DPR 633/72. Il presente contratto è pertanto soggetto ad IVA ed al versamento dell'imposta di registro annua del 1%.

Si conviene fra le parti che, come previsto dagli articoli 32 ed 81 della Legge 27.07.1978 n. 392 così come modificato dalla Legge 05.04.1985 n. 118, il canone annuo come sopra convenuto potrà essere aggiornato annualmente alla data del 01/01 in base al 75% delle variazioni ISTAT accertate nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale prendendo come base di riferimento il mese di dicembre.

3) L'unità immobiliare affittata è costituita da una porzione del complesso industriale sito al piano terra da adibire ad uso industriale come meglio specificato dalla planimetria che si allega al presente contratto di cui costituisce parte integrante ed evidenziato in colore giallo. L'immobile viene locato completo degli impianti idrico-sanitari ed elettrico, il tutto secondo le normative vigenti e provvisto dei certificati di conformità. La consegna dei locali dovrà avvenire in data odierna.

4) Si da atto che la regolamentarità del fabbricato locato, nei confronti dei Vigili del Fuoco e dell'Ufficio di Igiene del Comune, riguarda unicamente la parte edilizia con esclusione di qualsiasi norma riguardante l'attività specifica del conduttore.

Il conduttore si impegna ad usare l'immobile avuto in locazione, secondo le prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle vigenti leggi statali, regionali e regolamenti comunali.

5) Il conduttore, al termine della locazione, dovrà riconsegnare l'unità immobiliare locatagli alla persona a ciò delegata dal locatore, nell'identico stato in cui l'ha avuta in consegna salvo il normale deperimento d'uso.

6) Il mancato pagamento totale o parziale di una sola rata del canone e delle spese accessorie, trascorsi venti giorni dalle scadenze convenute, costituiscono il conduttore in mora in ogni caso e qualunque ne sia la causa determina la risoluzione del contratto ipso jure a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C.. In caso di mora, a partire dall'inizio delle convenute scadenze, decorreranno sugli importi dovuti e non pagati gli interessi pari al tasso legale di sconto, fissato con decreto del Ministero del Tesoro su proposta della Banca d'Italia, maggiorato di 5 punti, senza che per questo si possa ritenere che il locatore intenda rinunciare al diritto di risoluzione del contratto e di procedere agli atti giudiziari per conseguire detti importi e relativi interessi.

7) Il pagamento del canone e delle spese accessorie non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo dalla parte conduttrice, per cui si conviene l'essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati ai sensi dell'art. 1457 C.C..

Ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

La prova del pagamento non potrà essere data che mediante l'esibizione delle ricevute rilasciate dal locatore o da persona da lui incaricata, o documenti equipollenti.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 C.C..

I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, se non autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del conduttore.

9) Tutte le opere e le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile locato e dei relativi impianti sono a carico del conduttore. Nel caso in cui il conduttore stesso non vi provveda, il locatore avrà diritto di farle eseguire a spese del conduttore stesso. Le parti si danno reciprocamente atto di aver tenuto presente il supposto impegno del conduttore all'esecuzione delle riparazioni ordinarie e straordinarie nel pattuire il canone di locazione.

10) Tutti i beni saranno depositati nei locali a rischio del conduttore e nessuna responsabilità per gli eventuali danni, furti inclusi, potrà essere addebitata al locatore salvo che per quelli riconducibili alla responsabilità soggettiva ed oggettiva del proprietario dell'immobile, quali, a puro titolo esemplificativo e non tassativo, gli eventuali crolli della struttura portante.

11) Ove nel corso della locazione venga dichiarata dalle autorità preposte l'inagibilità o inidoneità dell'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte del canone anticipato, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni.

12) Qualunque modifica del presente contratto può essere apportata solo mediante atto scritto.

13) Essendo il conduttore costituito custode della cosa locata, risponderà di tutti i danni comunque causati alla stessa o a terzi o a beni di terzi in dipendenza dell'attività svolta. A tal fine dovrà stipulare polizza assicurativa con una compagnia di assicurazione di gradimento del locatore.

Sarà a carico della COMOCOSTRUISCE S.R.L. la copertura assicurativa legata al fabbricato ed alle sue componenti elettriche ed ai danni da responsabilità civile annessi.

14) Nei sei mesi prima della scadenza del contratto, ove sopravvenga disdetta da una delle parti, il conduttore si impegna a lasciare visitare i locali oggetto del presente contratto; in caso di assenza è tenuto a lasciare le chiavi in luogo presso persona di fiducia, avvisandone il locatore.

15) Sono a carico del locatore le spese relative alla stipula del presente contratto, mentre l'imposta di registro e i bolli saranno suddivisi in parti uguali fra conduttore e locatore.

16) In deroga all'art. 38 della Legge 27.07.1978 n. 392 il conduttore rinuncia fin d'ora e senza condizioni al diritto di prelazione all'acquisto della predetta unità immobiliare nel caso di vendita a terzi.

17) La registrazione della presente scrittura verrà fatta a cura del locatore e così per gli anni futuri di durata.

18) Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



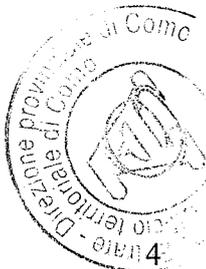
A norma degli artt. 1340, 1341 e 1342 C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di cui ai seguenti articoli del presente contratto: art. 1, art. 2, art. 3, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8, art. 9, art. 14, art. 18, dichiarano di approvarle espressamente.

IL LOCATORE

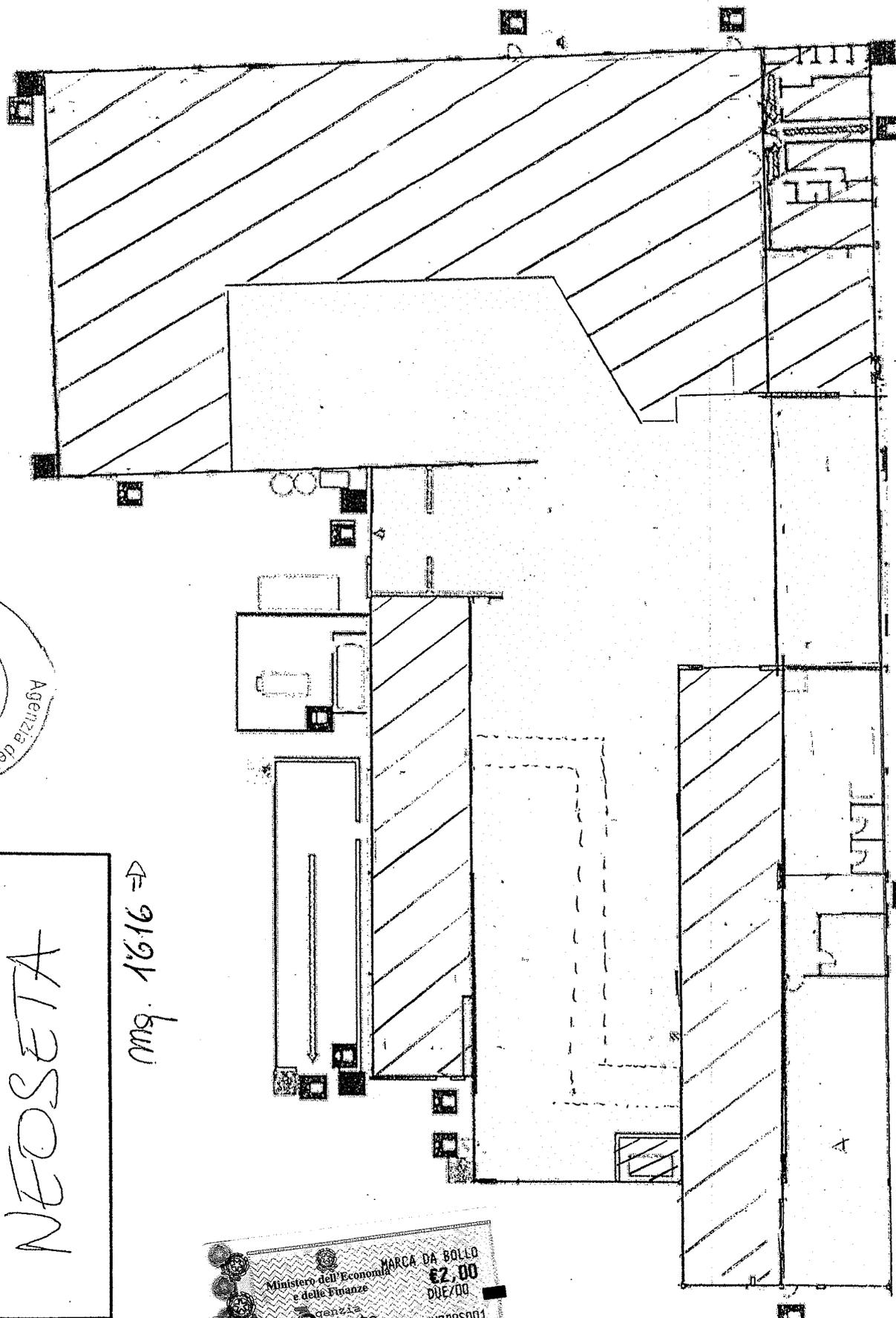
IL CONDUTTORE

Como, 1 Gennaio 2015

Il originale dell'atto registrato a Como il 15-4-15 2713 S.J.T  
Costo € 639,40



IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Caterina Pingaro  
\*firma su delega del  
Direttore Provinciale  
di Comone



*Spreselloni*  
*Giuseppe*



NEOSETA

mq. 1616 =>

ZONA ESCLUSIVA NEOSETA

A ONES 1872

ZONA PASSAGGIO COMUNE STAMPERIA DI FINO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA DELLE ENTRATE

MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00

00006115 0000218E WOPQSD01

00020730 02/04/2015 14:25:22

4578-00087 24596708DCFEF5F5

IDENTIFICATIVO 01131992717116

0 1 13 199271 711 6