

<b>MONZA MOBILITA' SRL</b>
Corrispondenza in arrivo
Prot. N° <u>595</u> ..... data <u>02.11.2015</u> ..

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USI DIVERSI DAL RESIDENZIALE**

Con la presente scrittura privata la **SOCIETA' LEONARDO S.R.L.** con sede in Monza, Corso Milano n. 46 - codice fiscale e partita I.V.A.: 02196120964, per la quale sottoscrive il presente contratto il Presidente del Consiglio di amministrazione Sig. Nazzareno Sabatino - di seguito denominata "locatore"

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE ALLA**

Società **MONZA MOBILITA' S.R.L.** con sede in Monza, Via G. Borgazzi n. 35 - codice fiscale e partita I.V.A. 02689470967 - per la quale sottoscrive il presente contratto il Legale Rappresentante Sig. Francesco Maria Beretta di seguito denominata semplicemente "conduttore"

#### **CHE ACCETTA**

l'unità Immobiliare ad uso ufficio, sita in Monza, Via Borgazzi n. 83, posta al piano secondo, con annessi due vani di cantina posti al piano terreno, il tutto distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 111, particella 4, sub 714 e come da planimetria allegata.

#### **AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI**

1) - La locazione avrà la durata di anni sei, dal 02 novembre 2015 al 01 novembre 2021; dopo tale data il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata ricevuta dalla controparte almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore nei termini e modalità previste dall'ultimo comma dell'art. 27, Legge 27.07.1978 n. 392.

E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, senza oneri aggiuntivi a suo carico, dandone preavviso almeno di mesi 6 (sei) al locatore a mezzo di lettera raccomandata.

2) - Il corrispettivo annuo, comprendente canone di locazione e spese condominiali ad-

debitabili al conduttore, viene stabilito in complessivi € 30.000,00 (Euro trentamila/00), oltre a I.V.A, fatta precisazione ai soli fini fiscali che le spese condominiali ammontano ad € 4.000,00 (Euro quattromila/00) annui con espressa rinuncia del conduttore alla rendicontazione. Le parti convengono che il corrispettivo come sopra pattuito sarà aggiornato ogni anno, a decorrere dal 02 novembre 2016 e così di seguito annualmente e senza necessità di richiesta scritta, nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT.

3) - Il corrispettivo di locazione deve essere pagato con le modalità indicate dal locatore, in quattro uguali rate trimestrali anticipate, scadenti il 01 gennaio, 01 aprile, 01 luglio e 01 ottobre di ogni anno, fatta eccezione quella relativa al periodo 02 novembre – 31 dicembre 2015 che viene pagata alla firma del presente contratto.

4) - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi condominiali per cause indipendenti dalla propria volontà. Le spese per i servizi utili all'uso dell'immobile locato, quali energia elettrica – telefono - tributi locali in capo al conduttore e quant'altro necessario allo svolgimento della propria attività, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Il conduttore provvederà a propria cura e spese a stipulare con gli Enti erogatori i contratti relativi alla fornitura di tali servizi.

5) Il mancato pagamento del corrispettivo di locazione entro i termini di legge e con le modalità indicate dal locatore, se ripetuto per almeno tre volte e se correttamente contestato al conduttore mediante raccomandata, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore medesimo, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 C.C. In ogni caso il ritardato pagamento del corrispettivo comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura di cinque punti superiore al tasso di interesse legale. Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile

locato dopo la scadenza contrattuale, il conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla riconsegna e le parti si rimettono sin d'ora all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

6) I locali si concedono ad uso di ufficio e non potranno essere utilizzati per altre attività senza espressa autorizzazione scritta del locatore.

7) – Il conduttore, nel prendere in consegna i locali nello stato di fatto in cui si trovano, dichiara di ritenere gli stessi in normale stato di manutenzione, esenti da vizi o difetti che possano limitarne l'uso e riconosce che in tale stato dovranno essere riconsegnati alla scadenza della locazione, fatta salva la ordinaria usura. Il conduttore riconosce altresì l'idoneità dei locali alla destinazione dedotta in contratto ed assume a proprio carico, senza diritto a riduzioni del corrispettivo, indennità o rimborsi, tutte le modificazioni o integrazioni che si rendessero necessarie e/o opportune per l'esercizio dell'attività svolta nei locali, anche se imposte dall'autorità competente. Per quanto concerne in particolare gli impianti esistenti, il locatore dichiara che i medesimi si trovano in buono stato di manutenzione, idonei all'uso convenuto. Resta comunque inteso che un uso non regolare ed eventuali manomissioni da parte del conduttore, che alterino e pregiudichino la sicurezza e la conformità a norma di legge degli impianti esistenti, sia interni che esterni alla struttura del fabbricato, così come la realizzazione arbitraria degli interventi di adeguamento di cui sopra, graveranno sul conduttore, che ne sarà responsabile in sede civile e penale per eventuali danni a persone e cose. Le parti convengono, infine, che il conduttore, nella sua qualità di datore di lavoro e di custode della cosa locata, è tenuto a verificare e garantire la sicurezza e la conformità alle normative di legge man mano vigenti dei locali e degli impianti. Resta inteso fra le parti, avendo di ciò tenuto conto in sede di determinazione del corrispettivo, che ogni intervento per adeguamento dei locali e degli impianti a norme vigenti e future, sempre che l'adeguamento non

sia richiesto per mantenere l'uso dei locali idoneo allo scopo del presente contratto, sarà a completa cura e spese del conduttore e non potrà essere inteso come miglioria o addizione ai sensi degli articoli 1592 e 1593 C.C.

Il costo o il valore dei lavori eseguiti non potrà essere imputato a corrispettivo e a quant'altro connesso con la locazione.

8) - L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, servizio fornito da due caldaie murali a gas metano: il conduttore si impegna, a termini di Legge, a far eseguire a proprie spese le ispezioni e le manutenzioni periodiche alle caldaie, con annotazione sui libretti di impianto; qualora al termine della locazione i libretti di impianto non venissero riconsegnati al locatore o non contenessero le annotazioni relative alle prescrizioni regolarmente effettuate, il conduttore sarà tenuto a rimborsare le spese relative sia ai nuovi libretti che alle manutenzioni necessarie per norma di legge dell'impianto, compresa la spesa per l'eventuale sostituzione integrale della/e caldaie, se resa necessaria da incuria o trascuratezza del conduttore.

Esiste inoltre un impianto di condizionamento per il quale il Conduttore si impegna alla ordinaria e diligente conduzione e manutenzione

9) - il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzione di impianti di qualunque genere, se non quelle per adeguamenti normativi previste al precedente punto 7. Ogni miglioria e/o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato originale ed a spese del conduttore.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è pertanto direttamente responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e in particolare per incendio, fughe di gas, spandi-

mento di acqua; a garanzia dell'indennizzo di eventuali danni il conduttore dovrà stipulare, a propria cura e spese, una polizza di assicurazione che copra i rischi di danni derivanti dalla conduzione dell'immobile, nonché di responsabilità civile verso terzi.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini o da terzi e segnatamente per furti e danni conseguenti a furti o tentativi di effrazione e simili.

10) - Il conduttore si impegna a rispettare le previsioni regolamentari del condominio di cui fa parte l'immobile ed in particolare prende atto che la fruizione degli spazi comuni è proporzionale alla relativa quota di comproprietà spettante all'immobile oggetto del presente contratto. Le infrazioni a tali previsioni, se contestate almeno tre volte al conduttore mediante raccomandata, daranno al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso.

Il conduttore può esporre targhe ed insegne solo negli spazi appositamente predisposti, dopo avere ottenuto le necessarie autorizzazioni amministrative.

11) - Tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. nn. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

12) - Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, fatte salve le previsioni dell'art. 1578 C.C.

13) - Il locatore potrà visitare, anche a mezzo di propri incaricati, l'immobile locato almeno una volta all'anno concordando l'accesso col conduttore previa comunicazione

scritta, al fine di verificare lo stato locativo e quello di manutenzione. Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione o durante tutto il rapporto locatizio solo in caso di vendita ad aspiranti acquirenti, previo accordo con il conduttore in merito alle tempistiche e modalità da seguire.

14) - A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore costituisce un deposito cauzionale a favore del locatore di importo pari a € 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00). Resta comunque inteso che la mancata costituzione del deposito cauzionale, e/o il venire meno di tale garanzia in qualsiasi momento della vigenza del presente contratto, costituirà valido motivo per il locatore per richiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

15) - Le spese per la registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno, mentre sono a carico del conduttore le spese di bollo, esazione e quietanza.

In conformità al disposto dell'art. 35, c. 8 del D.L. 4/7/2006 n. 223 e sue successive modificazioni, il Locatore dichiara di optare per l'assoggettamento a IVA dei canoni e oneri accessori dovuti in dipendenza del presente contratto di locazione.

16) - Per qualsiasi controversia dovesse sorgere nell'interpretazione ed esecuzione del presente contratto le parti si rimettono alle norme vigenti in materia di locazione, con particolare riferimento alla Legge n. 392 del 27.07.1978 e sue successive modifiche.

Ad ogni effetto contrattuale le parti eleggono domicilio:

il Locatore - presso la propria sede in Monza, Corso Milano n. 46 - indirizzo PEC: nsabatino@pec.it

il Conduttore - presso l'immobile locato - Indirizzo PEC: info@pec.monzamobilita.it

A tali indirizzi dovranno essere inviate comunicazioni, avvisi, ricevute, notifiche, salva la

*Roberto Neri*  
*Roberto Neri*  
*Roberto Neri*

facoltà delle parti di trasferire altrove il domicilio eletto dandone comunicazione con raccomandata r/r. Per ogni controversia concernente l'interpretazione o esecuzione del presente Contratto, le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Monza.

Ogni modifica al presente contratto potrà essere fatta valere solo per atto scritto e sottoscritto da ambedue le parti.

17) - Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per gli adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

18) - Il conduttore dichiara di ricevere copia dell'attestato di prestazione energetica n. 108033-001074/12 valido fino al 05 marzo 2022.

IL LOCATORE

SOCIETA' LEONARDO S.r.l.

IL CONDUTTORE

MONZA MOBILITA' S.r.l.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di aver letto attentamente, di approvare espressamente e specificatamente tutte le clausole contrattuali e particolarmente quelle di cui ai punti nn. 1 (durata della locazione e diritto di recesso), 3 (modalità di pagamento del corrispettivo), 5 (clausola risolutiva espressa), 6 (divieto di mutare la destinazione), 7 (stato dei locali e obbligo del conduttore alla messa a norma dell'immobile e degli impianti), 8 (divieto di migliorie e addizioni senza consenso e obbligo di rimessa in pristino, polizza assicurativa), 10 (rispetto prescrizioni locatore), 12 (sopravvenuta inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale), 16 (Foro competente).

Monza, 02 novembre 2015

IL LOCATORE

SOCIETA' LEONARDO S.r.l.

IL CONDUTTORE

MONZA MOBILITA' S.r.l.