

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

La Società DYNAMIS ENGINEERING Srl con sede legale in Via F. Filzi 33 – 20124 Milano CF.: 00860060037 qui rappresentata dall'Amministratore Delegato [REDACTED] nato a [REDACTED] / il [REDACTED] residente a [REDACTED] – LOCATORE

concede in locazione

Alla Società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] qui rappresentata dall'Amministratore [REDACTED] – nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] – CONDUTTORE

porzione dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio commerciale sita in Novara via P. Generali 68-censita al N.C.E.U. al foglio 112 – mapp. 76 – sub 8 – zona cens. 3 – cat. D/1 – rendita € 22.435,40.= ed è dotata di attestato di prestazione energetica che si allega al presente contratto sotto la lettera A (Allegato A).

Si allega altresì, sotto la lettera B, la planimetria con l'evidenza della porzione locata (Allegato B) relativa agli uffici e zone comuni. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dal Locatore. Il Conduttore dichiara che il bene locatogli trovasi in buono stato ed adatto all'uso convenuto.

ART. 1 DURATA

La durata della locazione è convenuta ed accettata dalle Parti in sei (6) anni con decorrenza dal 1/4/2020. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, qualora non venga data da una delle Parti disdetta a mezzo PEC o lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della scadenza della locazione. Il Conduttore ha inoltre la facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 della legge 392/78, con un preavviso di sei mesi, mediante comunicazione PEC o lettera raccomandata a/r.

ART. 2 LICENZE – AUTORIZZAZIONI

Il locatore dichiara e garantisce la regolarità dell'immobile locato rispetto alle normative, a titolo esemplificativo e non esaustivo, edilizia, urbanistica, catastale e di prevenzione incendi. Fermo restando la regolarità dell'immobile, il Conduttore prende atto che la o le autorizzazioni o licenze di ogni natura eventualmente necessarie per lo svolgimento dell'attività dovranno essere ottenute o mantenute in essere direttamente da lui, con suo conseguente obbligo di svolgere tutti gli adempimenti idonei per ottenerli e mantenerli per la durata del contratto. Il Locatore resta responsabile, e tenuto al risarcimento, per qualsiasi danno o pregiudizio arrecato al Conduttore, danno emergente e lucro cessante, in ragione alla eventuale non regolarità dell'immobile locato secondo quanto sopra dichiarato e garantito, comunque assumendo a proprio carico le spese occorrenti per l'esecuzione delle opere eventualmente prescritte dall'autorità amministrativa, in relazione all'uso sopra convenuto della stessa.

ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE – SPESE ED ONERI

Il canone della locazione, a regime, è stabilito nell'importo annuo di € 15.000,00 (quindicimila/00) da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo, scadenti entro il quinto giorno del trimestre in oggetto.

Per permettere l'avviamento dell'attività in deroga a questo valore il canone viene stabilito in euro 12.000 (euro dodicimila/00) al primo anno, €13.000 (euro tredicimila/00) il secondo anno, €14.000 (euro quattordicimila/00) il terzo anno.

A decorrere dal quinto anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni in aumento accertato dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Parte locatrice dichiara di esercitare, come esercita, l'opzione per l'imposizione IVA di cui al n.8) del 1° comma dell'art.10 del d.p.r. 633/1972. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario su conto corrente che verrà indicato dal Locatore.

Sono altresì a carico della Parte Conduttrice le spese per oneri accessori di seguito elencate: i) corrente elettrica e acqua (fredda e sanitaria), ii) climatizzazione (raffrescamento e riscaldamento), iii) pulizie, iv) manutenzioni ordinarie - opere di giardinaggio, il tutto per l'importo concordato e stabilito a forfait in euro 3.000,00= (tremila/00) oltre IVA, ed il relativo pagamento avverrà in 4 (quattro) rate trimestrali unitamente e sulla base delle scadenze indicate per il canone di locazione. Rimane esclusa la Nettezza Urbana in quanto il Locatore ed il Conduttore contatteranno, separatamente, l'Ufficio Comunale competente per il pagamento della quota di loro spettanza. Resta inteso fra le parti che spese di natura straordinaria rimangono esclusivamente a carico del locatore.

ART. 4 NEGLIGENZA

Il Conduttore resterà comunque responsabile per ogni danno che dovesse derivare dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata o da azioni o comportamenti di collaboratori e/o dipendenti.

ART. 5 FACOLTA' DI ACCESSO

Il Locatore si riserva la facoltà di accesso, previo accordo con il Conduttore, ai locali oggetto della locazione per manifesto stato di necessità o urgenza. Il Locatore è inoltre esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 6 RESTITUZIONE E MIGLIORIE

Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata. Alla scadenza del presente contratto, qualunque sia la causa che la origina, il Conduttore dovrà riconsegnare l'immobile nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Il Conduttore potrà asportare solo quanto di sua proprietà. Resta convenuto che il Conduttore potrà eseguire, solo previa autorizzazione scritta dal Locatore, a sue cure e spese le migliorie e/o addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente pattuito. Resta altresì espressamente convenuto che al termine della locazione il Locatore potrà richiedere ed ottenere, a sua discrezione, il ripristino a cura e spese del Conduttore ovvero ritenere tutti i miglioramenti, le addizioni, fissi o mobili, compresi quelli apportati agli impianti e quant'altro effettuato dal Conduttore senza che lo stesso possa pretendere rimborsi, indennità o compensi.

ART. 7 ASSICURAZIONI

Il Conduttore si impegna a stipulare e a mantenere per tutta la durata del contratto apposita polizza assicurativa, con primario istituto, a copertura dei danni derivabili per la responsabilità civile dei dipendenti e verso terzi, incendio, spargimento di acqua, rottura vetrate, infissi, atti vandalici, per un massimale

adeguato al valore reale dell'immobile nei casi in cui la distruzione parziale o totale sia riconducibile a responsabilità del Conduttore.

ART. 8 SUBLOCAZIONE

Non è permessa la sublocazione anche parziale dei locali oggetto della locazione, tranne diverso accordo specifico redatto in forma scritta.

ART. 9 FIDEIUSSIONE

A garanzia del pagamento del canone e di ogni altra obbligazione comunque emergente e conseguente dal presente contratto, il conduttore consegnerà al locatore, entro trenta giorni dalla decorrenza contrattuale, una fideiussione esigibile "a prima richiesta" rilasciata di primario istituto bancario a favore della proprietà per la somma di €6.000,00 (seimila/00).

ART. 10 REGISTRAZIONE

La registrazione del contratto di locazione verrà fatta a cura del Locatore ed il relativo importo è a carico di entrambe le PARTI AL 50%. L'imposta dovuta per l'eventuale risoluzione anticipata è esclusivamente a carico del conduttore.

ART. 11 ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti delle notificazioni riguardanti il presente contratto, le Parti designano come domicilio:

-Il Locatore presso gli uffici operativi in [REDACTED]

-Il Conduttore presso l'immobile locato; [REDACTED]

ART.12 MODIFICHE CONTRATTUALI

Le Parti prendono atto che tutte le modifiche al presente contratto dovranno necessariamente risultare da atto scritto da entrambe controfirmato.

ART. 13 RINVIO – CONTROVERSIE

Per quanto qui non espressamente previsto si applicheranno le disposizioni del Codice Civile. Per ogni controversia derivante dall'applicazione o dalla interpretazione, validità e/o esecuzione del presente contratto, le parti riconoscono come foro competente in via esclusiva quello del tribunale di Novara.

ART 14 PRIVACY

Le Parti in relazione all'art. 7 del D.L. n° 196/2003, si ritengono reciprocamente informate circa il trattamento dei dati personali.

ART. 15 PLANIMETRIA E DELUCIDAZIONI

PLANIMETRIA: Si allega porzione di planimetria dell'immobile Sub 8 oggetto della locazione, indicata con la lettera B.

I locali locati interessati sono: Ufficio P.T. –

Ufficio 1 P.

Parti di uso comune sono: Locale sottotetto terrazza al 2° P.

NOVARA, 1 aprile 2020

LOCATORE



CONDUTTORE



Le Parti danno atto che ogni singola clausola del presente contratto è stata tra Loro discussa e ne confermano pertanto il contenuto ed espressamente Le approvano tutte senza alcuna eccezione.

LOCATORE



CONDUTTORE

