

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

La società [], iscritta nel Registro delle Imprese di Milano con numero di iscrizione e codice fiscale: 01378600066, Partita IVA: 10126690154, con sede legale in Milano, Via Fiuggi n. 44, in persona dell'A.U. e legale rappresentante pro tempore []
[], nella sua qualità di proprietaria o locatrice,

concede in locazione

1) alla Società PROGETTO SCALE SRL – C.F. e P.IVA 07267400963 con sede legale in Bresso (MI), via Carolina Romani, 6 in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Sig.

[], nella sua qualità di conduttrice, che accetta per sé, suoi eredi ed aventi causa, l'unità immobiliare, sita in Bresso, via Carolina Romani, 35 costituita da:
a) al piano terreno circa mq. 250 con altezza circa mt. 5,00 identificato catastalmente al Foglio 1 – Particella 48 – Subalterno 703 – Categoria C/3, come da planimetria allegata (All. A)
b) nr. 2 posti auto condominiali ad uso esclusivo contornati in rosa nella planimetria allegata (All. B) , ma con l'espressa intesa fra le parti che, qualora l'Assemblea condominiale deliberasse variazioni di qualsiasi tipo in merito al relativo utilizzo (ad esempio: riducendoli, modificandone i termini e le modalità di fruizione, ruotandoli con altri condòmini/inquilini ecc.), la conduttrice ne farà piena accettazione senza avanzare pretese di alcun genere, impegnandosi irrevocabilmente fin da ora a rispettare la decisione dell'Assemblea condominiale, qualunque essa sia, anche in considerazione della circostanza che il canone della locazione è stato liberamente

determinato fra le parti senza attribuire un valore economico ai predetti posti auto.

2) Il contratto di locazione avrà durata di 6 (sei) anni e cioè dal 01/10/2024 al 30/09/2030. La locatrice in data 10/09/2024 consegna alla conduttrice le chiavi del laboratorio per consentire alla stessa di predisporre i locali all'attività che dovrà svolgere. La conduttrice ha infatti informato il locatore della necessità di creare una parete divisoria all'interno del laboratorio e di allargare la porta pedonale di accesso, tutto quanto indicato da planimetria (All. C). Tale divisione, che dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme edilizie, è già stata oggetto di discussione tra le parti e già approvata. La conduttrice al termine delle lavorazioni sopra indicate dovrà consegnare alla locatrice copia della pratica edilizia regolarmente depositata presso l'ufficio comunale di competenza. La conduttrice con la consegna delle chiavi assume, a far data dal 10/09/2024 ogni responsabilità in ordine alla conservazione e all'uso del laboratorio predetto, esonerando la locatrice da qualsivoglia responsabilità, anche verso terzi, concernente il possesso dell'unità stessa.

3) Il canone di locazione viene fissato in € 22.000,00= (€ ventiduemila/00) annui per sola pigione oltre al rimborso delle spese condominiali come da preventivi e consuntivi approvati dall'Assemblea Condominiale.

Tale canone verrà versato in 4 (quattro) rate uguali anticipate, di € 5.500,00= (€ cinquemilacinquecento/00) cadauna, scadenti ogni 3 (tre) mesi dalla data del 01/10/2024, a mezzo bonifico bancario.

Le parti convengono di aggiornare annualmente il canone di locazione, ai sensi dell'art. 9 sexies della Legge 5/4/1985 n. 118, partendo dal 01/10/2025. Le variazioni in aumento del canone saranno

pari al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, qualora positivo.

4) Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte della conduttrice, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27.7.78 n. 392.

5) La conduttrice dichiara di adibire l'unità immobiliare ad uso esclusivo di laboratorio; la conduttrice dichiara altresì:

- di aver preso visione dell'immobile e dei relativi impianti e di ritenerli idonei all'uso a cui sono destinati;
- che la locatrice consegna l'immobile tinteggiato in pareti e plafone, con bagni ristrutturati e nuovo portone carraio. L'immobile è quindi in ottimo stato locativo ed esente da difetti che possono influire sul godimento;
- di impegnarsi a riconsegnare alla locatrice, alla scadenza del contratto, l'immobile nello stesso stato, in particolar modo nella tinteggiatura dei locali.

La locatrice resta esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata. E' vietato alla conduttrice di mutare l'uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della locatrice, al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione e subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della conduttrice; quest'ultima sarà comunque obbligata a tenere

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano
C.F. 01378600066
P.IVA 10126690154

indenne e manlevato la locatrice da qualsivoglia conseguenza e responsabilità discendente dall'eventuale mutamento dell'uso pattuito, dalla cessione e dal subaffitto.

6) La conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 27.07.78 n. 392.

7) Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone della locazione, o della quota per oneri accessori nei termini pattuiti, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, comporterà *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice, ed il conseguente diritto al risarcimento dei danni a favore della locatrice, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Ove la locatrice non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento di quanto dovuto a titolo di canone e/o di rimborso della quota per oneri accessori darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del due per cento a quello legale.

8) Sono interamente a carico della conduttrice la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, lo spurgo dei pozzi neri e le latrine, nonché la fornitura di altri servizi comuni e gli oneri di manutenzione dei cancelli carrai.

9) La conduttrice si impegna a stipulare un'assicurazione per rischio locativo e danni a terzi con primaria compagnia di assicurazione. Tale polizza dovrà contenere vincolo a favore della locatrice e copia della stessa dovrà essere consegnata alla locatrice.

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano
C.F. 01378600066
P.IVA 10126690159

10) I locali si consegnano in ottimo stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dalla consegna dell'immobile; la locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie. Nell'ipotesi in cui fossero prescritti permessi o richiesta l'esecuzione di eventuali opere, necessari per l'esercizio dell'attività della conduttrice, questi saranno ottenuti e/o realizzate esclusivamente a cura e spese della medesima conduttrice, senza alcun diritto in capo a quest'ultima ad indennizzi, rimborsi o risarcimenti di qualunque genere.

11) E' proibito alla conduttrice, senza preventivo consenso scritto della locatrice di far eseguire i mutamenti dei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale; di gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi o negli immondezzai materie che ne ostruiscano i tubi; di collocare casseforti od altri oggetti di peso eccessivo, di esporre cartelli, insegne o scritte senza il permesso della locatrice. Tutti gli impianti fissi, di qualsiasi natura, installati dalla conduttrice resteranno al termine della locazione di proprietà della locatrice, così dicasi di tutti gli impianti elettrici e relativi corpi illuminanti senza che il locatore corrisponda nulla a titolo di indennizzo o quant'altro alla conduttrice.

12) La locatrice ha collocato un contatore per misurare il consumo dell'acqua, la conduttrice dovrà rimborsare, oltre al prezzo dell'acqua consumata, i costi relativi alla lettura e manutenzione.

13) La conduttrice è direttamente responsabile verso la locatrice e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza dell'uso della cosa locata.

14) Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano
C.F. 01378600066
RIVA 10126690154

della conduttrice, così come ogni altra riguardante gli impianti e i servizi; la locatrice si sostituirà alla conduttrice, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario, sarà prelevato dall'importo della fideiussione di cui al successivo art. 19, che dovrà essere immediatamente reintegrata dalla conduttrice. Tutte le addizioni e migliorie apportate alla cosa locata dovranno essere preventivamente autorizzate dalla locatrice e saranno realizzate a cura e spese della medesima conduttrice. Al rilascio, esse rimarranno di proprietà del locatore senza che questi abbia a corrispondere nulla alla conduttrice a titolo di indennizzo o quant'altro, nemmeno nel caso in cui fossero state approvate dalla locatrice stessa; è comunque fatto salvo il diritto della locatrice di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino, a cura e spese della conduttrice, a fine locazione.

15) Il locatore potrà eseguire riparazioni, benché non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo alla conduttrice, anche se questi, per effetto di esse, subisse incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del C.C.

16) La conduttrice si obbliga a lasciare visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle ore 16 a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione in riferimento alla scadenza del contratto, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà della locatrice, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

17) Nessuna azione potrà essere intentata dalla conduttrice morosa; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano

C.F. 01378600066

P.IVA 00126690066

sottoscrizione del presente contratto.

18) Le spese della presente scrittura e delle copie, e le spese per le proroghe future, salvo il disposto degli artt. 8 e 41 L. 27.7.78 n. 392, sono in parti uguali a carico delle parti. Le spese per una eventuale risoluzione anticipata da parte della conduttrice saranno a suo esclusivo carico.

19) A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e delle spese accessorie, con la sottoscrizione del presente atto la conduttrice si obbliga, entro il termine tassativo del prossimo 01 ottobre 2024, a consegnare una polizza fideiussoria rilasciata da un primario istituto assicurativo o bancario, con cui quest'ultimo si impegna a pagare alla locatrice, a prima richiesta scritta, senza sollevare alcuna eccezione e nonostante eventuali opposizioni, anche giudiziali, da parte della conduttrice e/o di terzi, qualsiasi importo fino alla concorrenza massima di € 5.500,00 (€ cinquemilacinquecento/00), pari a 3 (tre) mensilità del canone. La polizza fideiussoria dovrà essere rinnovata ad ogni eventuale scadenza e pertanto dovrà avere validità per tutta la durata del rapporto locativo.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni della conduttrice, quest'ultima versa contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto un deposito infruttifero di interessi pari a tre mensilità del canone.

20) Il corrispettivo della presente locazione è soggetto ad I.V.A. ai sensi della Legge 154/89, art. 35 bis.

21) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

22) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano
C.F. 01378600066
P.IVA 0126690154

del presente contratto, Foro competente sarà quello di Milano.

23) La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione circa l'Attestato di Prestazione Energetica, che dichiara altresì di aver attentamente letto e di accettare.



Ai sensi degli artt. 1341-1342 C.C., il conduttore approva specificamente, previa rilettura, i punti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 19,



AU. a

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0369104 del 24/07/2024

Comune di Bresso

Via Carolina Romani

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 48

Subalterno: 703

Compilata da:

Tedesco Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Milano

N. 10293

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2024 - n. T307747 - Richiedente: TDSFNC81M01F205N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALL. 6

AROMATA GROUP

Arch. Mariani Domenico

Condominio di Bresso
Via Carolina Romani 35/45

Via A. Gramsci, 16 20851 LISSONE MB
TEL. 039 2450067 iscritt. Aldo n° 2281

Proposta di riassegnazione aree

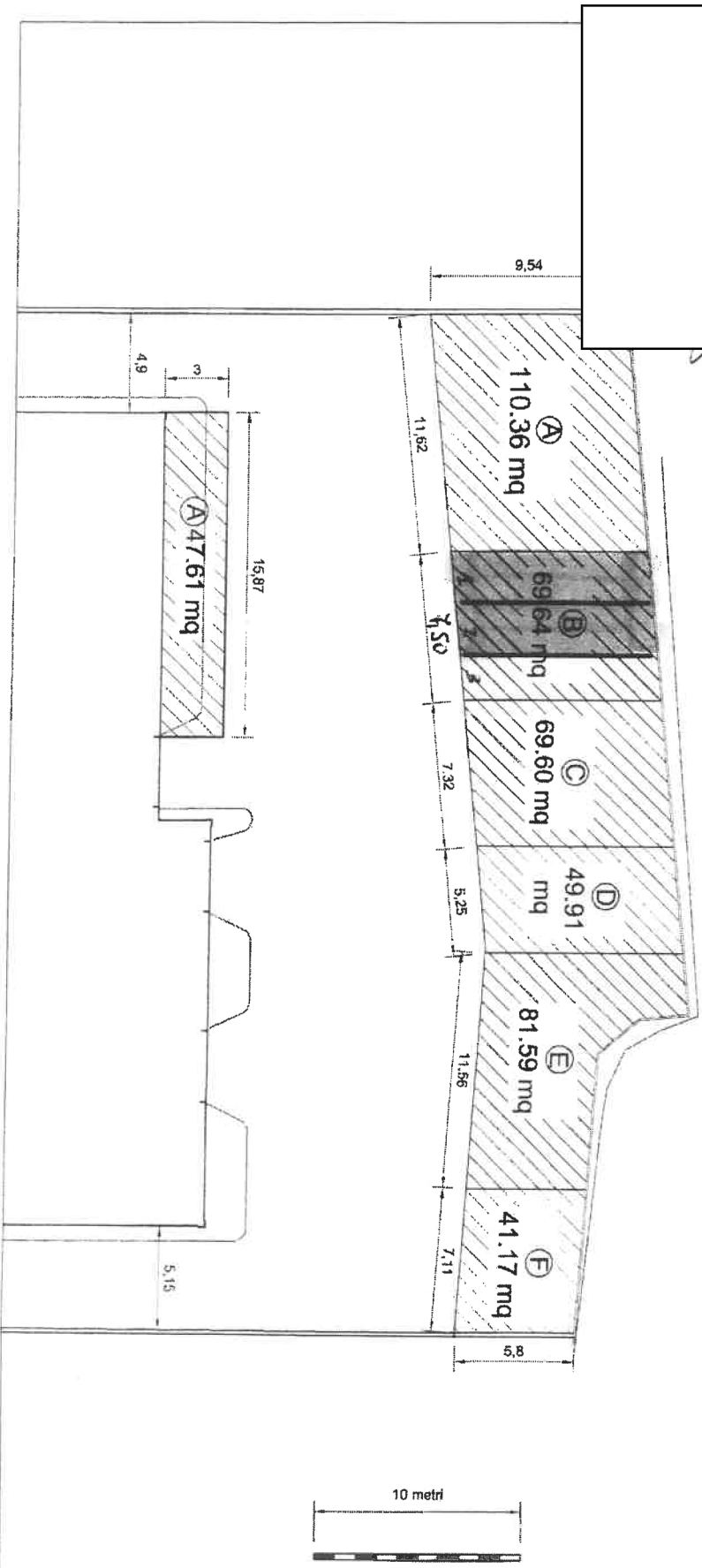
Bresso Via Carolina Romani 35/45

Scala 1:100

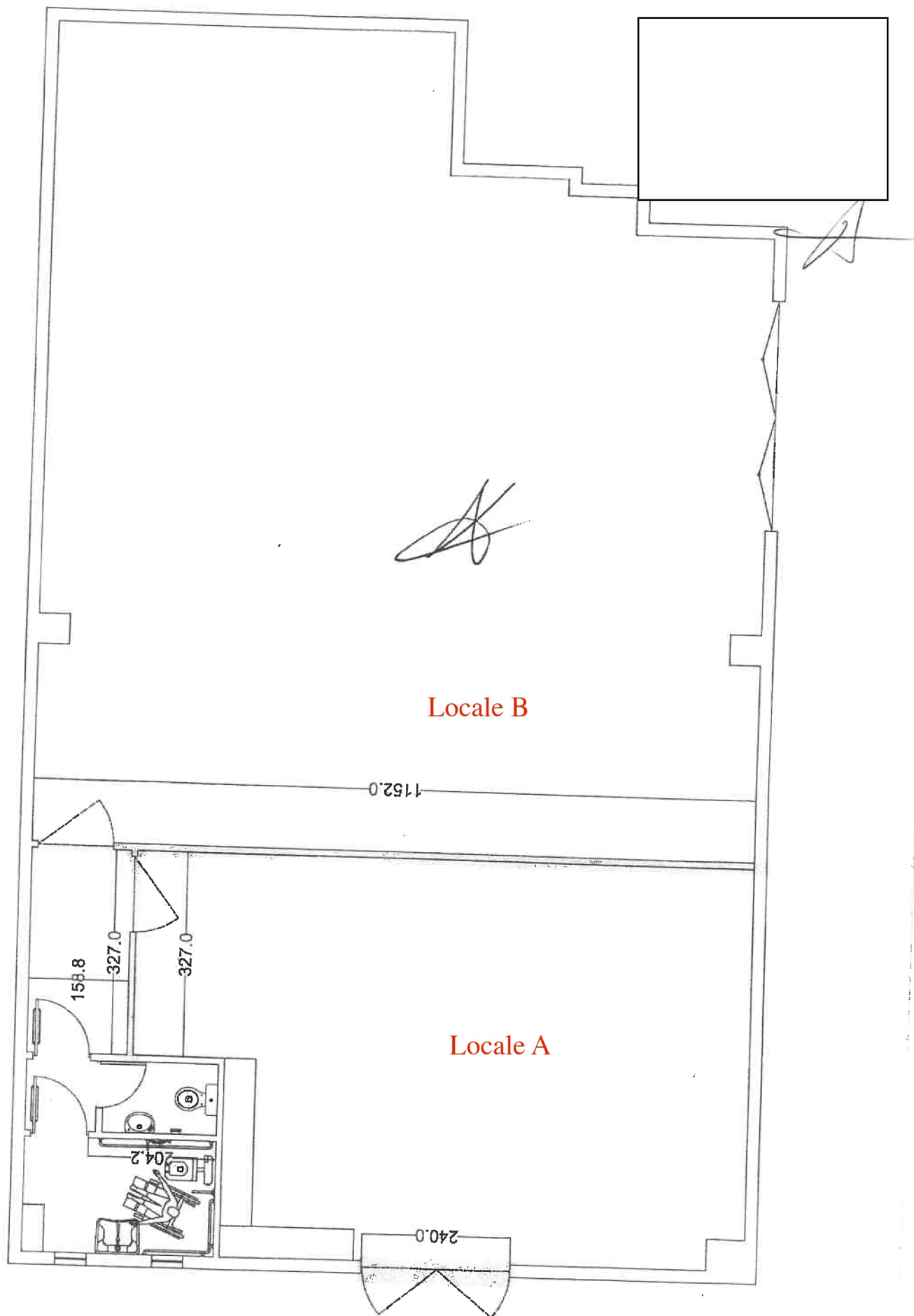
Gennaio 2020

01

TOTALE AREA DA RIPARTIRE		469,88
	MILLESIMI	QUOTA MILLESIMALE mq
A	AROMATA GROUP	336,2
B	FINEGA	148,2
C	ZMC	148,12
D	IDRAULICA DG	106,21
E	CAMINI ARTIC	173,65
F	GIORGETTI ALFANO	87,62
totale		1000
		469,88



All. x



All. "d"

RICEVUTA DEPOSITO CAUZIONALE

[redacted] del Registro delle Imprese di Milano con numero di
iscrizione e codice fiscale: 01378600066, Partita IVA: 10126690154, con sede legale in
Milano, Via Fiuggi n. 44, in persona dell'A.L. e legale rappresentante *pro tempore*,
[redacted] proprietaria dell'unità

immobiliare sita in Bresso (MI) - Via Carolina Romani, 35 al piano terreno identificata
catastalmente al Foglio 1 - Particella 48 - Subalterno 703, - Categoria C/3), a seguito
della firma del contratto di locazione, stipulato con la società **PROGETTO SCALE SRL** -
C.F. e P.IVA 07267400963

dichiara

di ricevere dagli stessi la somma di € 5.500,00 = (€ cinquemilacinquecento/00) in base
a quanto stabilito e accettato nel contratto di locazione sopra citato, in relazione al
deposito cauzionale.

In fede.

Milano, li 10.09.2024



**VERBALE DI CONSEGNA ED ACCETTAZIONE DELL'UNITA'
IMMOBILIARE**

Oggi, Bresso li 10.09.2024 alle ore 11:00 sono convenuti in Bresso - Via C. Romani, 35 i Signori: per la Società *PROGETTO SCALE S.r.l.*, Stefano Perini C.F. PRNSFN79B07E625F, conduttore, e per la *FINEGA S.p.a.*, Arch. Maria Gabriella Gasparotti C.F. GSPMGB61C50F205K, locatore, i quali hanno verificato l'unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano terreno in Bresso via Carolina Romani, 35 concessa in locazione.

La Società *FINEGA s.p.a.* consegna alla Società *PROGETTO SCALE S.r.l.*, un mazzo di chiavi dell'unità immobiliare contenente: 1) una chiave di accesso al laboratorio porta antipanico; 2) una chiave di apertura portone carraio; 3) una chiave di apertura cancello elettrico; 4) una chiave di apertura accesso pedonale; 5) una chiave posta.

Si consegna inoltre copia copia dell'attestato di prestazione energetica, copia della bolletta della fornitura luce (al momento non attiva) per la quale il conduttore potrà procedere all'attivazione della fornitura presso un fornitore a sua scelta.

Il progetto dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità del medesimo verranno inviati alla conduttrice a mezzo mail ovvero a mezzo PEC.

E' richiesto inoltre al conduttore di provvedere con il comune alla comunicazione di nuova occupazione per il versamento del tributo TARI, che sarà da oggi stesso a suo carico.

Si consegna inoltre modulo antiriciclaggio che dovrà essere compilato e riconsegnato quanto prima.

FIRMA PER ACCETTAZIONE:

Finega S.p.a.
Via Fiuggi, 44
20159 Milano
C.F. 01378600066
P.IVA 10126690154

(Per FINEGA S.p.a.)

(per PROGETTO SCALE S.r.l.)