

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

TRA:

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED], VIA [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],

il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] di seguito denominati parte locatrice

E:

la societa' [REDACTED] con sede in [REDACTED] VIA [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] qui rappresentata dalla Sig.ra [REDACTED] S.F. [REDACTED]

di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprieta' sito in MILANO (MI), VIA ASCANIO SFORZA n. 31/A, piano S, composto di n.2 vani utili e di n.2 accessori con estremi catastali identificati da foglio 547, subalterno 703, particella numeratore 460, , categoria C/3, rendita catastale Euro 426,81

Il contratto avra' durata dal 01/09/2014 al 31/08/2020

Il canone viene pattuito nella misura di Euro 7000,00 annuali.

1. Ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facolta' di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verra' aggiornato annualmente,

nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

2. Il canone sara' corrisposto in rate trimestrali anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte locatrice; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potra' valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

3. Il pagamento del canone non potra' essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovra' farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

4. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

5. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprieta' e della parte locatrice senza che nulla sia dovuto.

6. E' concesso alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, di modificare la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto.

7. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette

e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

8. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarra' ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, restera' acquisita alla proprieta' a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attivita' cui e' destinata la presente locazione.

9. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

10. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne rispondera' in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte

conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillita' e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

11. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

12. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

12. Le clausole nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9, 10, 11 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicche' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comportera' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

13. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 100%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sara' a suo carico. La registrazione del contratto verra' eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attivita' da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si fara' riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

14. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31

dicembre 1996, n. 675.

15. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 01/09/2004

La parte locatrice

La parte conduttrice

P. VA e G.F.