

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Il presente contratto (di seguito il “**Contratto**”) viene sottoscritto in data [●] in [●], via [●]

tra

PERLACORALLO S.r.l. con sede in Monza (MB), Via Cernuschi, 6 cod. fisc. e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 08696600967, iscritta nel REA al n. MB-1896518, in persona dell’amministratore unico dott. Augusto Giuseppe Riva, domiciliato per la carica [●] (nel prosieguo, anche la “**Locatrice**”);

e

[●] con sede in [●], cod. fisc. [●] e iscrizione al Registro delle Imprese nr. e iscrizione al Registro delle Imprese, iscritta nel REA al n. [●], in persona di [●], domiciliato per la carica [●] (nel prosieguo, anche la “**Conduttrice**”);

(la Locatrice e la Conduttrice sono di seguito congiuntamente definite le “**Parti**” e ciascuna una “**Parte**”)

Premesso che

- a. con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 10.12.2019, il Comune di Muggiò ha approvato il Piano attuativo di iniziativa privata relativo all’Ambito di Trasformazione denominato “AT2 – via Pavia”, conforme al PGT vigente, ai sensi dell’art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- b. in data 30 gennaio 2020, il Comune di Muggiò e la società Perlacorallo S.r.l. hanno sottoscritto la Convenzione urbanistica a rogito Notaio dott.ssa Barbara Elisa Focarete di Seregno, rep. n. 2811, racc. n. 1902, per l’attuazione dell’Ambito denominato “AT2 – via Pavia” (la “**Convenzione**”), con la quale Perlacorallo S.r.l. si è impegnata a realizzare direttamente sull’area censita al catasto al foglio n. 18, mappali n. 41, 68, 217, 218, 240, 387, 388, 389, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, “*immobili ad uso produttivo, per una SLP massima edificabile pari a 4.482,40 mq, obbligandosi a venderli o ad affittarli a soggetti scelti attraverso idoneo bando pubblico, prodotto e promosso dall’Operatore sulla base dei contenuti definiti dal Comune con apposito atto deliberativo*” (il “**Fabbricato**”);
- c. con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 22.06.2021, il Comune di Muggiò ha approvato lo schema di bando del Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) presentato dalla società Perlacorallo S.r.l. al Comune di Muggiò in data 9.06.2021 (prot. n. 16281) per l’assegnazione in locazione di n. 4 unità immobiliari a destinazione produttiva ubicati all’interno dell’immobile sito nell’Ambito denominato “AT2 – via Pavia” (il “**Bando**”);
- d. in ottemperanza agli obblighi convenzionali sottoscritti, la Società Perlacorallo in data 31.07.2021 ha pubblicato il Bando;
- e. in esito alla predetta procedura di selezione, la Conduttrice è risultata assegnataria della/e unità immobiliare/i identificata/e al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del

Comune di Muggiò, Foglio [●], part. [●], sub. [●], Cat. [●], rendita Euro [●], avente una superficie di mq. [●] (di seguito l'“Immobile”);

- f. la Locatrice e la Condottrice intendono perfezionare un accordo avente ad oggetto l'Immobile sulla base delle condizioni e dei termini stabiliti nella Convenzione, nel Bando nonché delle pattuizioni contenute nel presente Contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Premesse ed allegati

Le premesse, insieme agli allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2. Oggetto della locazione

- 2.1. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Locatrice concede in locazione alla Condottrice, la quale accetta, l'Immobile. L'Immobile è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dello stesso.
- 2.2. L'Immobile sarà destinato dalla Condottrice ad uso esclusivo di [●].
- 2.3. La Locatrice garantisce che l'Immobile è conforme allo stato dichiarato presso il catasto e il Comune ed in regola con la documentazione tecnica ed amministrativa inerente la sicurezza degli impianti e la certificazione energetica degli edifici, ex D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 ess. mm. ii. La Condottrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'Immobile, ove richiesto dalla legge, qui unito *sub* Allegato [●].
- 2.4. E' posto a carico della Condottrice l'obbligo di richiedere e di mantenere tutte le autorizzazioni, le licenze e i permessi per l'esercizio della propria attività all'interno dell'Immobile.

3. Consegna dell'Immobile

- 3.1. L'Immobile viene consegnato dalla Locatrice alla Condottrice in seguito all'avvenuta presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001.
- 3.2. A decorrere dalla data di consegna dell'Immobile la Condottrice assume la custodia dell'Immobile con l'obbligo di mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo alla Locatrice, al termine della locazione, libero da cose di sua pertinenza e da persone, in perfetto stato di manutenzione e conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.

4. Durata della locazione – Disdetta - Recesso

- 4.1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza degli effetti giuridici ed economici dalla data di sottoscrizione del Contratto (di seguito la “Data di Efficacia”).
- 4.2. Al termine del primo sessennio, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), ai medesimi termini e condizioni, qualora ai sensi dell'art.

28 della Legge 27 luglio 1978 (di seguito la “L. 392/1978”) non venga comunicata da una delle Parti formale disdetta, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 24 (ventiquattro) mesi prima della scadenza del sessennio.

5. Riconsegna dell’Immobile

Alla cessazione per qualsiasi motivo della locazione oggetto del presente Contratto, l’Immobile dovrà essere riconsegnato alla Locatrice entro i successivi 15 (quindici) giorni lavorativi libero da persone e cose non di pertinenza dell’Immobile stesso e nello stesso stato in cui venne consegnato salvo il deperimento d’uso e fatta salva la riserva di cui all’ art. 10.2.

6. Sublocazione – Cessione del Contratto

- 6.1. E’ fatto divieto alla Condittrice di concedere in sublocazione, in tutto o in parte, l’Immobile.
- 6.2. Fatto salvo quanto previsto dall’art. 36 della Legge 392/1978, la Condittrice si obbliga a non cedere il presente Contratto, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso da parte della Locatrice.

7. Canone di locazione e Modalità di pagamento

- 7.1. Ai sensi dell’art. 17 della Convenzione e dell’art. 4 del Bando, il canone di locazione annuo sarà pari a euro [●], oltre IVA di legge (di seguito, il “Canone”). Il Canone dovrà essere corrisposto mediante quattro rate trimestrali anticipate di pari importo, con valuta fissa, al 5 (cinque) del primo mese di ciascun trimestre.
- 7.2. La revisione del canone di locazione avverrà a cadenza biennale solo come adeguamento conseguente alle variazioni dell’Immobile, secondo l’indice generale dei costi di costruzione di un capannone tipo per uso industriale pubblicato dall’ISTAT.
- 7.3. Il Canone sarà corrisposto mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario n. [●], intestato alla Locatrice, presso la banca [●] o presso il diverso conto corrente comunicato per iscritto dalla Locatrice alla Condittrice e a seguito di fattura emessa dalla Locatrice ed inviata alla Condittrice.
- 7.4. In caso di pagamento effettuato in ritardo rispetto alla relativa data di scadenza e decorso il termine di tolleranza di 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza, sull’importo delle somme dovute e non saldate in base a quanto previsto nel presente Contratto sarà calcolato un interesse di mora pari al tasso legale maggiorato di 5 (cinque) punti percentuali, per il periodo compreso tra la data di scadenza e la data dell’effettivo pagamento. L’inadempimento da parte della Condittrice al pagamento di qualsiasi importo dovuto alla Locatrice ai sensi del presente Contratto oltre al suddetto termine di tolleranza, dà luogo all’immediata risoluzione del Contratto ai sensi dell’art. 1456 Cod. Civ.

8. Oneri accessori

Le Parti concordano espressamente che tutti gli oneri accessori per i servizi di cui all’art. 9 della Legge 392/1978 nonché gli oneri derivanti dall’adesione della Locatrice al Consorzio obbligatorio ai sensi dell’art. 20 della Convenzione, per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria della strada pubblica di nuova realizzazione, delle aree verdi e dei servizi di uso

comune di cui ai mappali 405, 408, 410, 240 e 412 del foglio 18, sono a carico della parte Conduttrice e pertanto non sono da considerarsi ricompresi nel Canone.

9. Manutenzione e Gestione dell'Immobile

- 9.1. Le Parti concordano ed espressamente pattuiscono che per tutta la durata del Contratto siano a carico della Conduttrice: (i) le opere di piccola manutenzione – e quindi le relative spese – di cui al primo comma dell'art. 1576 Cod. Civ.; (ii) tutte le opere e le relative spese di ordinaria manutenzione necessarie per mantenere l'Immobile nello stato idoneo a servire all'uso cui è destinato, come convenuto dalle Parti nel Contratto (i “**Lavori della Conduttrice**”). La Conduttrice terrà indenne e manlevata la Locatrice da qualsiasi costo, spesa o danno cagionato dalla scorretta, assente e/o abusiva esecuzione di qualsiasi Lavoro della Conduttrice, e da qualsiasi correlata domanda avanzata da terzi.
- 9.2. La manutenzione straordinaria dell'Immobile e degli impianti di proprietà della Locatrice sarà a carico della Locatrice, la quale terrà indenne e manlevata la Conduttrice da qualsiasi costo, spesa o danno cagionato dalla scorretta, assente e/o abusiva esecuzione di qualsiasi lavoro di manutenzione, e da qualsiasi correlata domanda avanzata da terzi.

10. Modifiche – Addizioni – Migliorie

- 10.1. Previo consenso scritto della Locatrice, la Conduttrice può effettuare a propria cura e spese, quegli adattamenti o modifiche utili e necessari per un migliore utilizzo dei locali da parte della stessa.
- 10.2. Resta sin d'ora inteso che, in qualsiasi caso di cessazione del presente Contratto da qualsiasi ragione determinata, la Locatrice si riserva di acquisire o meno tutte o parte le modifiche ed integrazioni come sopra apportate all'Immobile dalla Conduttrice identificabili o non con le migliorie e/o addizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 Cod. Civ. – insieme ai Lavori della Conduttrice
- 10.3. Al fine di consentire la realizzazione delle modifiche ed integrazioni di cui al precedente art. 10.1, la Locatrice, per quanto di sua competenza, coopererà con la Conduttrice al fine di ottenere il tempestivo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità.

11. Esposizione di insegne

L'esposizione di insegne, targhe, scritte pubblicitarie e quant'altro di simile e opportuno, riferentisi all'attività della Conduttrice, all'esterno e all'interno dell'Immobile, ai piani dei locali e sui vetri interni ed esterni dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Locatrice.

12. Polizze assicurative

- 12.1. La Locatrice si obbliga ad assicurare il Fabbricato con una polizza globale fabbricati presso una primaria compagnia assicurativa, a propria cura e spese e per l'intera durata della locazione, nonché i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso terzi a fronte di tali eventi.
- 12.2. La Conduttrice si impegna a stipulare e mantenere per tutta la durata della locazione oggetto del Contratto, a propria cura e spese, idonea polizza assicurativa contro i rischi

derivanti dalla responsabilità civile verso terzi nonché “*all risks*” per ogni altra responsabilità derivante dall’attività esercitata dalla Conduttrice nell’Immobile.

- 12.3. La Conduttrice si impegna a consegnare copia delle polizze assicurative dalla stessa stipulate, alla scadenza di ogni anno assicurativo e, ove richiesto, a fornire alla Locatrice la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi per tutta la durata della locazione.

13. Spese di registrazione

Le spese di registrazione e di eventuali proroghe e/o rinnovazioni del presente Contratto, sono a carico della Locatrice e della Conduttrice in parti uguali.

14. Accesso all’Immobile

La Conduttrice si obbliga a consentire alla Locatrice, con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi, l’accesso all’Immobile al fine di farlo visitare ad eventuali potenziali acquirenti o nuovi conduttori, restando peraltro inteso che il diritto di ispezione e visita di cui al presente articolo dovrà comunque essere esercitato dalla Locatrice compatibilmente con l’attività svolta dalla Conduttrice nell’Immobile, senza intralci per la stessa e con congruo preavviso.

15. Clausola risolutiva espressa

Le Clausole disposte agli articoli 7 (Canone di locazione e Modalità di pagamento), 9 (Manutenzione e Gestione dell’Immobile), 10 (Modifiche – Addizioni – Migliorie), 12 (Polizze) sono ritenute essenziali ed importanti dalle Parti. L’inosservanza anche di una sola di esse darà luogo all’immediata risoluzione del Contratto ai sensi dell’art. 1456 Cod. Civ. con conseguente addebito di spese, risarcimento danni ed interessi a carico totale della parte inadempiente.

16. Miscellanea

- 16.1. L’eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti posti in essere dall’altra Parte in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l’esatto adempimento di tutti i termini, condizioni e obbligazioni qui disciplinate.
- 16.2. Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto può essere provata soltanto mediante atto scritto tra le Parti secondo le medesime forme di pubblicità previste per il presente Contratto.
- 16.3. Qualora alcuna delle previsioni del presente Contratto sia o divenga nulla, contraria alla legge o non eseguibile ai sensi della legge applicabile, non verrà inficiata o pregiudicata, in alcun modo, la validità, la conformità alla legge o l’eseguibilità delle restanti previsioni. Ciononostante, le Parti condurranno, in buona fede, negoziazioni al fine di concordare i termini di una previsione in sostituzione della previsione risultata nulla o non eseguibile, che sia soddisfacente per entrambe e che consegua, per quanto possibile, il medesimo effetto commerciale.

17. Comunicazioni – Elezione di domicilio

17.1. Qualsiasi comunicazione tra le Parti, richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto, non avrà alcun valore se non effettuata per iscritto, a mezzo pEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, anticipata via e-mail, agli indirizzi seguenti:

se alla Locatrice, a Perlacorallo S.r.l.

via Cernuschi, 6

20090 Monza (MB)

Att.ne: dott. Augusto Giuseppe Riva

e-mail: [●]

se alla Condittrice, a [●]

via [●]

[●]

Att.ne: [●]

e-mail: [●]

17.2. Eventuali modifiche dei predetti indirizzi dovranno essere tempestivamente comunicate per iscritto all'altra Parte in conformità a quanto precede.

17.3. Presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al presente Contratto.

18. Legge applicabile e Foro competente

18.1. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana e dovrà essere interpretato in base ad essa.

18.2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di cui alla Legge 392/1978 ed alle disposizioni del Codice Civile applicabili in materia di locazioni a carattere non abitativo.

18.3. Per qualsiasi controversia o disputa derivante da o relativa al presente Contratto – ivi incluse, a titolo esemplificativo quelle riguardanti l'interpretazione e/o l'esecuzione dello stesso – sarà competente il Foro di Monza.

19. Tutela dei dati personali e impegno alla riservatezza

I dati personali forniti dalle Parti sono tutelati dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e, pertanto, tali dati saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del Contratto. Le Parti dichiarano, inoltre, di prestare con la sottoscrizione del presente Contratto, il proprio consenso all'utilizzo di rispettivi dati in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

[luogo], [data]

Locatrice

[firma]

Conduttrice

[firma]

A norma degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. Le parti approvano specificamente le clausole di cui agli articoli 7 (Canone di locazione e Modalità di pagamento), 9 (Manutenzione e Gestione dell'Immobile), 10 (Modifiche – Addizioni – Migliorie), 12 (Polizze) del presente Contratto, 14 (Accesso all'Immobile) e 15 (Clausola risolutiva espressa), previa attenta rilettura delle stesse.

[luogo], [data]

Locatrice

[firma]

Conduttrice

[firma]