

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE
CON OPZIONE ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA**

TRA

IMMOBILIARE CRISTINA 2 s.r.l. con sede legale in Via Ronchetti 41/a, Pogliano Milanese (MI)
P.I.: 03390460156 qui rappresentata dall'Amministratore unico Sig. Pogliani Angelo nato a
Pogliano Milanese il 13/02/46 C.F.: PGLNGL46B13G772G, in qualità di legale rappresentante, in
seguito denominata "locatore"

E

VIMERCATI S.P.A., con sede legale in Via Vincenzo Monti 38, Pero (MI), C.F./P.I.:
05938980967, qui rappresentata dal Sig. Marra Riccardo, nato a Torino il 27/04/1986, C.F.:
MRRRCR86D27L219P, in qualità di legale rappresentante, in seguito denominata "conduttore".

Locatore e conduttore qui di seguito indicate congiuntamente come "parti" e disgiuntamente come
"parte".

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Il locatore concede in locazione al conduttore l'unità immobiliare costituita da capannone
industriale con uffici, il tutto sito in Via Risorgimento 60, 60/B, 60/C, Rho (MI), considerato a
corpo e non a misura, così come visto e piaciuto, ed identificato al Catasto Fabbricati col Foglio 36,
Particella 229, sub. 701, Categoria D/7, Rendita Euro 8.779,77.

A scopo identificativo viene allegata la planimetria dell'immobile.

Il Certificato di agibilità e l'Attestato di Prestazione Energetica vengono sottoscritti e consegnati a
parte.

L'area produttiva dell'immobile è dotata di impianto elettrico di illuminazione ed è priva
dell'impianto di riscaldamento. L'area uffici è dotata di impianto elettrico ed impianto di
riscaldamento.

2) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) e cioè dal 01/03/2026 al 28/02/2032.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora
non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno sei mesi
prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei
termini e modalità previsti dall'art 27 comma 7 L. 27/07/78 n. 392.

3) Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00)
+ IVA, per sola pigione, da pagarsi mediante bonifico in quattro rate trimestrali anticipate di Euro
33.000,00 (trentatremila/00) + IVA, scadenti rispettivamente il 01/03 - 01/06 - 01/09 - 01/12 di
ogni anno.

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà
aggiornato annualmente su richiesta del locatore. Le variazioni in aumento del canone non possono
essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le
famiglie di operai ed impiegati.

4) La locazione è ad uso industriale. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare tale uso, di
sublocare o comodare in tutto o in parte la cosa locata. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al

mutamento dell'uso pattuito, al comodato o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Tutte le modifiche che vorranno essere apportate a questo articolo dovranno essere approvate per iscritto dalle parti.

5) Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività di logistica e deposito.

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, della L. 27/7/78 n. 392, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

6) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o delle quote per oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di interessi legali.

7) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas.

8) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche vigenti al momento della costruzione.

9) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o miglioria non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

In ogni caso, ogni lavoro, miglioria o addizione, anche se autorizzata dal locatore, non legittimerà il conduttore a chiedere rimborso o indennità alcuna, neppure a fine locazione.

Sono a intero carico del conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanante dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività a cui è destinata la locazione.

Si specifica che l'immobile viene consegnato in ordine e imbiancato a nuovo.

10) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

11) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi. E' a carico del conduttore anche la manutenzione del verde (taglio erba e potatura delle piante) delle aiuole antistanti il fabbricato locato e area cortilizia; il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

13) Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, previo accordo tra le parti sui tempi di esecuzione dei lavori e senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

14) Nei sei mesi successivi alla data di comunicazione di disdetta del contratto, il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 14 alle 16, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

15) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare a chiunque frequenti i locali le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

16) Il conduttore, esonerando il locatore da ogni responsabilità in merito, si obbliga a rispettare tutte le prescrizioni in materia di igiene ed ecologia ambientale disposte dalle autorità competenti, impegnandosi a non esalare sostanze nocive proibite e a non scaricare nelle fognature dell'immobile in oggetto, nei canali e nei fossi adiacenti, sostanze nocive o comunque rifiuti speciali solidi e/o liquidi per i quali sono prescritte precise forme di smaltimento.

17) Il conduttore si impegna a consegnare al locatore, entro quaranta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione bancaria a prima richiesta con clausola di rinuncia alla preventiva escussione, dell'importo complessivo di Euro 33.000,00 (trentatremila/00) pari a tre mensilità, a garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni previste dal presente contratto, pena risoluzione immediata del contratto.

In caso di rinnovo del contratto alla prima scadenza, la validità della suddetta fideiussione bancaria dovrà essere prorogata per i successivi sei anni di durata del contratto e così ad ogni successiva scadenza del contratto stesso. Nel caso in cui non venisse emessa fideiussione bancaria, ma venga eseguito bonifico bancario, l'importo ricevuto non darà luogo alla corresponsione di interessi.

18) Contestualmente alla consegna dell'immobile il conduttore si impegna a consegnare al locatore, fideiussione bancaria a prima richiesta con clausola di rinuncia alla preventiva escussione, a titolo di cauzione per eventuali danni causati all'immobile, per un valore di Euro 33.000/00 (trentatremila/00) pari a tre mensilità. La suddetta fideiussione dovrà avere validità fino al ventesimo giorno successivo alla scadenza del presente contratto di locazione. Tale cauzione non potrà mai essere imputata in conto canoni e dovrà essere ricostituita in caso di utilizzo. Nel caso in cui non venisse emessa fideiussione bancaria, ma venga eseguito bonifico bancario, l'importo ricevuto non darà luogo alla corresponsione di interessi.

19) Il conduttore deve stipulare, con una primaria compagnia, una polizza di assicurazione con vincolo citato di risarcimento a favore della proprietà, contro i danni dell'incendio adeguata al rischio corrispondente ai materiali impiegati e giacenti ed alla lavorazione dell'Azienda del conduttore. Detta polizza, oltre a prevedere l'aggiornamento indicizzato del valore assicurato, dovrà contemplare, oltre alle garanzie assicurative contro i danni dell'incendio, fulmine, scoppi in genere, le garanzie aggiuntive "EVENTI SPECIALI", il rischio locativo ed il RICORSO VICINI, con rinuncia alla rivalsa nei confronti del locatore, ferma restando in ogni caso la responsabilità del conduttore per i maggiori danni. Il tutto come da polizza che verrà consegnata al locatore in fotocopia entro 10 giorni dalla stipula del presente contratto. Poiché tale polizza viene stipulata nell'interesse del locatore e ciò per quanto citato negli artt. 1588 e 1590 C.C., il mancato pagamento dei premi relativi a detta polizza costituisce motivo di risoluzione del contratto. Ai fini della stipula

di tale polizza viene determinato un valore iniziale convenzionale dell'immobile di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00).

20) Il conduttore, entro sei mesi dalla stipula del presente contratto, dovrà fornire al locatore copia del certificato di prevenzione incendi (c.d. C.P.I.)

21) Il locatore eseguirà a propria cura tutte le manutenzioni straordinarie.

22) Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

23) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

24) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano espressamente a quanto previsto dalle norme di cui alla legge 392/78 e del Codice Civile in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

25) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, a tutti gli effetti in Pogliano Milanese.

26) Le spese di registrazione, a carico del locatore, inerenti il presente contratto e sue eventuali rinnovazioni sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali (al 50%).

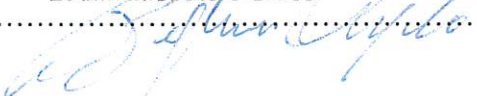
27) Il locatore, di comune accordo col conduttore opta per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito così come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. n° 633/1972, così come modificato dal D.L. n° 223/2006, convertito in Legge n° 248/2006.

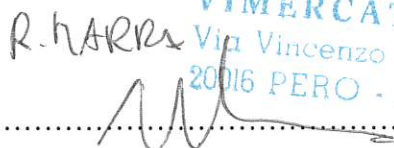
28) Le parti si impegnano a mantenere la più stretta riservatezza sul contenuto del presente contratto ed a non divulgare, senza il previo consenso scritto rispettivamente del locatore e del conduttore, alcuna informazione o effettuare comunicazioni relativamente al contenuto dello stesso, salvo quando ciò sia previsto dalle norme vigenti pro tempore.

Pogliano Milanese li'

IMM. CRISTINA 2 S.r.l.

L'Amministratore Unico

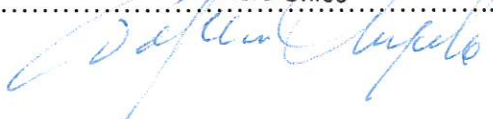
.....


VIMERCATI S.p.A.
Via Vincenzo Monti, 38
20016 PERO - MILANO
.....


A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 2, 3, 4, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 dichiarano di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

IMM. CRISTINA 2 S.r.l.

L'Amministratore Unico

.....


VIMERCATI S.p.A.
Via Vincenzo Monti, 38
20016 PERO - MILANO
.....
