

TITOLO III - CANONE ED ONERI

Art. 17) Canone

Tutte le clausole che figurano nel presente titolo III concernenti la determinazione del canone, in particolare le modalità della sua determinazione e della revisione, e gli oneri, sono considerati dalle parti come condizioni essenziali del contratto, in assenza delle quali il contratto non sarebbe stato posto in essere.

Art. 18) Canone di locazione

18)1) Le parti convengono che al Locatore è riconosciuto un canone di locazione nella misura annuale indicata nel corrispondente articolo dei Patti Speciali.

18)2) Le parti convengono altresì che il canone sarà variato annualmente in aumento (e solo in aumento), a semplice richiesta del Locatore, nella misura massima consentita dalla normativa in vigore in tema di locazioni e dalle sue successive modificazioni dell'aumento percentuale subito nell'anno o frazione d'anno precedente dagli indici generali pubblicati dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo come indice base iniziale quello del mese di calendario in cui inizia la locazione.

Art. 19) Pagamento del canone

19)1) Il Conduttore si impegna a versare, previo ricevimento di avviso di fattura, l'importo del canone in quattro rate uguali trimestrali anticipate alle seguenti scadenze: 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio, 1 ottobre di ciascun anno, a partire dalla data di inizio della locazione prevista nei Patti Speciali.

19)2) Le rate non potranno essere inferiori ad un quarto del canone annuo determinato ai sensi del precorso art. 18).

19)3) Il canone sarà corrisposto a mezzo di addebito diretto su un conto bancario designato dal Conduttore che impartirà alla propria banca autorizzazione permanente di addebito in conto per la richiesta di incasso (R.I.D.).

Art. 20) I.V.A.

Il canone come sopra stabilito sarà maggiorato dell'IVA e di tutte le altre imposte e tasse afferenti.

Art. 21) Garanzia

A garanzia del presente contratto e per la sua esatta osservanza in ogni parte, il Conduttore dovrà prestare garanzia fideiussoria irrevocabile, di primaria banca, a favore del Locatore per la somma e nei termini indicati nel corrispondente articolo dei Patti Speciali, pari a tre mensilità del canone annuo.

Tale fidejussione dovrà essere escutibile a prima richiesta mediante lettera raccomandata, senza obbligo di costituzione in mora.

Il Locatore è sino da ora autorizzato ad escutere la fideiussione suddetta per i danni eventualmente rilevati nell'unità locata all'atto della riconsegna e per ogni eventuale proprio credito in dipendenza del presente contratto, senza pregiudizio per i maggiori danni eventualmente subiti in caso di ritardata o irregolare riconsegna dell'unità.

La fideiussione dovrà avere durata pari alla durata contrattuale maggiorata di 180 (centottanta) giorni. Alla prima scadenza contrattuale la fideiussione dovrà essere aggiornata in base all'aumento subito dal canone.

Art. 22) Oneri

22)1) Oneri comuni:

Il Conduttore dovrà versare al Locatore o suoi aventi causa la quota-parte di spese di sua competenza, sostenute dal Locatore per tutti gli oneri comuni del Centro Commerciale, comprese tutte le parti esterne.

Questa quota-parte, eventualmente ponderata, sarà calcolata in base ai coefficienti e con le modalità stabilite nel Regolamento Interno e/o dagli Statuti dei Consorzi/Associazioni all'uopo costituiti.

L'insieme degli oneri comuni relativi al Centro Commerciale e definiti secondo il Regolamento Interno e/o Statuto, corrisponderà alle spese comuni impegnate dall'insieme dei Conduttori, sia che si tratti di spese sostenute dal Locatore, che da qualsiasi altro organismo di gestione previsto.

Gli oneri suddetti comprendono in particolare le spese di seguito elencate a mero titolo esemplificativo, senza che l'elenco sia in alcun modo limitativo: pulizia delle parti comuni e rimozione dell'immondizia; manutenzione e funzionamento delle parti comuni, impianti, reti ed attrezzature comuni, sia per quanto riguarda le strutture al suolo che gli eventuali impianti meccanici di risalita, le diverse reti, le decorazioni, i passaggi esterni, le piante, ecc.; l'eventuale servizio d'ordine per le parti comuni; le spese per l'assicurazione e per la sicurezza contro l'incendio, ed in particolare i premi per le polizze di cui al precedente art.14); il riscaldamento, il raffrescamento e la ventilazione (condizionamento) delle parti comuni del Centro Commerciale; l'illuminazione e l'acqua delle parti comuni, altre spese connesse e i premi d'assicurazione; la manutenzione del verde del fabbricato e del parcheggio (piante, ecc.), la relativa pulizia e sgombero neve; spurgo pozzi neri e servizi igienici comuni; le spese ed i compensi di direzione, di amministrazione e di gestione;

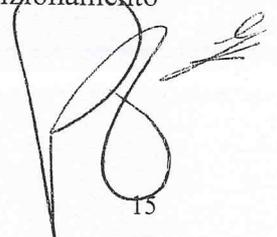
Devono ritenersi incluse tra quelle sopraelencate tutte le spese necessarie per l'esecuzione delle prestazioni alle quali si riferiscono, ed in particolare quelle del personale, delle forniture, ricambi e materiali, affitti, squadre di personale, elettricità, acqua, carburante, imposte e tasse, onorari, premi d'assicurazione, spese, provvigioni ed oneri relativi all'inclusione (anche posteriormente alla data del presente contratto) dell'immobile in associazioni di qualsiasi tipo, così come tutte le spese per le insegne "Centro Commerciale" con relativo logo situate sul confine di quest'ultimo, ma su fabbricati che non fanno parte del Centro stesso.

Le parti espressamente convengono che la zona di influenza del Centro sarà notevolmente accresciuta per la presenza di aziende di grandi dimensioni e che potranno avere una diversa ripartizione delle spese comuni sopra definite.

Il Conduttore dichiara di accettare formalmente questa particolare situazione, tenuto conto dell'interesse commerciale che la presenza di queste aziende rappresenta per la sua attività.

22)2) Oneri individuali

Il Conduttore, in relazione agli oneri direttamente imputabili all'unità immobiliare locata, si impegna altresì formalmente ad accettare la fornitura del condizionamento



15

dell'aria (caldo e freddo), alle condizioni poste dal Locatore e a rimborsare tutte le spese d'esercizio e manutenzione degli impianti.

Sono altresì interamente a carico del Conduttore a puro titolo esemplificativo, in relazione a quanto sopra pattuito sub 22)1), le spese relative al servizio di pulizia e di eliminazione immondizie, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica calcolate secondo le modalità previste nel Regolamento Interno e/o Statuto, nonché le spese (in particolare di pulizia) rese necessarie nelle parti comuni dallo svolgimento dell'attività del Conduttore, come ad esempio la vendita di prodotti alimentari a consumazione immediata da parte di esercizi che non mettono a disposizione dei clienti appositi spazi di consumazione.

22)3) Pagamenti degli oneri

Gli oneri comuni e quelli individuali, come sopra definiti, saranno pagati dal Conduttore a titolo provvisorio d'acconto, ogni trimestre, alle scadenze del 1[^] gennaio, 1[^] aprile, 1[^] luglio e 1[^] ottobre, oppure, a scelta del Locatore, il primo giorno di ciascun mese e comunque sempre con le stesse scadenze del canone di locazione. Il primo acconto, da versarsi alla data indicata nei Patti Speciali, riguarderà il periodo intercorrente tra la data di inizio della locazione e l'ultimo giorno del trimestre in corso. La quota di spese comuni e individuali da anticiparsi da parte del Conduttore in corrispondenza al pagamento trimestrale si adeguerà di anno solare in anno solare sulla base del preventivo dell'anno successivo così come sarà segnalato dal Locatore al Conduttore.

Ciascun acconto più IVA sarà uguale ad un quarto del preventivo dell'anno solare considerato, fatto salvo per il primo acconto trimestrale che sarà uguale all'ultimo acconto trimestrale versato per l'anno solare precedente.

Il conguaglio fra gli acconti versati per l'anno trascorso e gli oneri effettivi sarà effettuato ciascun anno solare, entro il primo giorno del mese di aprile.

Il Conduttore, previa richiesta al Locatore e comunque entro 45 giorni dall'invio del consuntivo, potrà prendere visione dei documenti giustificativi degli oneri sostenuti nell'esercizio precedente.

Gli oneri saranno saldati a mezzo di addebito diretto con la procedura di cui all'art. 19)3).

Art. 23) Imposte

Il Conduttore dovrà pagare tutte le imposte e tasse relative all'unità locata (imposte locali, tasse professionali, ecc.) così come gli oneri comunali, di polizia, di guardiania, in modo che il Locatore non possa esserne in alcun modo ritenuto responsabile. Dovrà inoltre produrre a richiesta del Locatore, in particolare al termine della locazione, i documenti attestanti l'avvenuto pagamento di tali imposte e tasse.

Art. 24) Interessi di mora

Sulle somme non versate dal Conduttore alla data prevista di scadenza, maturerà un interesse da tal data a quella dell'effettivo pagamento, senza necessità di messa in mora. L'interesse sarà pari all'Euribor a tre mesi in vigore al momento, maggiorato del 50% e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 2 della Legge 108/96.

Il Conduttore dovrà inoltre rispondere di tutte le spese del contenzioso originato dal suo ritardo, ed in caso di procedimento giudiziario dovrà rimborsare al Locatore, oltre alle spese, gli onorari d'avvocato od altri che questi dovrà sopportare.

Se il Conduttore non pagasse alle condizioni ed alle date previste gli onorari, i contributi diversi, i rimborsi, i premi, ecc. che sono a suo carico a termini del presente contratto e dei relativi allegati, ed il Locatore li avesse anticipati, tale anticipo frutterà al Locatore gli interessi calcolati secondo le modalità di cui sopra.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a flourish and a horizontal line. Below the signature, the number '17' is written.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 25) Clausola risolutiva

25)1) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori (comuni od individuali) entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione (anche parziale) dell'uso dei locali, la sublocazione o la cessione, la mancata adesione all'Associazione degli Esercenti o l'esclusione dallo stesso per qualsiasi ragione, la cessazione o la sospensione per oltre 20 giorni dell'attività, 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 del C.C..

25)2) In caso di fallimento, o di sottoposizione coatta o volontaria del Conduttore ad una delle procedure concorsuali previste dalla Legge, ovvero in caso di messa in liquidazione dell'attività da parte del Conduttore, il Locatore avrà parimenti diritto a considerare risolto ipso iure il presente contratto, ai sensi dell'Art. 1456 del C.C..

Art. 26) Indivisibilità della locazione

La locazione è pattuita indivisibile, a beneficio esclusivo del Locatore; in caso di co-locatari le loro obbligazioni saranno ritenute indivisibili e solidali.

Art. 27) Sublocazione

La locazione è destinata all'uso esclusivo indicato nel corrispondente articolo dei Patti Speciali; è vietato al Conduttore mutare tale uso. E' altresì vietato espressamente al Conduttore sublocare o cedere anche parzialmente il compendio locato. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o sublocazione che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Nel caso in cui il Conduttore volesse affittare l'azienda esercitata nell'unità immobiliare locatagli o affidare la stessa in gestione, lo stesso dovrà darne previamente comunicazione scritta al Locatore ed ottenerne il consenso scritto. Il Locatore potrà, comunque, negare il suo assenso per gravi motivi.

Art. 28) Cessione del contratto

Il Conduttore potrà cedere il contratto unicamente all'acquirente della sua attività nel Centro Commerciale. La cessione dovrà essere comunicata al Locatore che potrà opporvisi per gravi motivi. La cessione sarà formalizzata con atto a firma autenticata, al quale potrà intervenire il Locatore, a cui sarà consegnata una copia a spese del Conduttore. Il cedente sarà responsabile in solido con il cessionario, per tutta la durata contrattuale, del pagamento del canone e dell'esecuzione del contratto, in particolare per quanto concerne la destinazione d'uso dell'unità risultante dal precedente art.3). Il Locatore beneficerà, per tutta la durata del contratto e delle sue proroghe, di un diritto di prelazione a parità di condizioni, del quale potrà usufruire egli stesso o anche altri soggetti che si riserva di indicare. Questo diritto sarà opponibile agli acquirenti dell'esercizio.

Allo scopo di permettere al Locatore di esercitare il suo diritto di prelazione, il Conduttore dovrà trasmettergli la bozza dell'atto di cessione, che riporti integralmente le condizioni della cessione proposta, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data prevista per la cessione, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

La comunicazione suddetta dovrà contenere, a pena di nullità, l'indicazione del nome e dell'indirizzo dell'acquirente, l'elenco di eventuali altri suoi punti vendita, in caso di persona giuridica la composizione del suo azionariato, il prezzo, le modalità di pagamento e le condizioni di cessione, nonché la destinazione d'uso dell'unità risultante dall'Art. 3). Il Locatore dovrà comunicare al Conduttore, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione completa di tutti i dati e con le medesime modalità, l'eventuale decisione di usufruire del diritto di prelazione.

Se risulta che la cessione è stata effettuata a condizioni più vantaggiose di quelle precisate nella comunicazione iniziale, il Locatore potrà ugualmente dichiarare di volersi sostituire al terzo cessionario dell'esercizio, entro un mese dal ricevimento dell'atto di cessione.

In ogni caso, il consenso di massima dato dal Locatore prima che gli siano comunicati tutti i dati del contratto di cessione, non dispensa il Conduttore dalla trasmissione al Locatore della bozza dello stesso, prima della formalizzazione dell'atto di cessione.

Se la cessione dell'esercizio riguarda le scorte ed i contratti in corso, affinché la comunicazione sia valida, devono essere trasmessi al Locatore, contemporaneamente alla comunicazione di cui sopra, tutti i documenti relativi all'enumerazione qualitativa ed alla valutazione delle scorte, alla natura esatta dei contratti ed alle persone delle parti contraenti.

Art. 29) Spese

Le spese della presente scrittura e delle copie, e le spese per le proroghe future, salvo il disposto degli art. 8 e 41 Legge 27/7/78 n.392, sono a carico delle Parti in uguale misura.

Art. 30) Foro Competente

Per ogni controversia relativa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Art. 31) Elezione di domicilio

Per l'esecuzione del presente contratto, le parti eleggono i seguenti domicili:

- il Locatore, presso la sua sede sociale;
- il Conduttore, presso la sua sede sociale.

Art. 32) Consenso Legge 196/2003

I dati e le informazioni contenuti in questo contratto verranno utilizzati avendo riguardo alle esigenze di riservatezza di ogni Conduttore. Il Conduttore dichiara espressamente di avere ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D. Lgs n. 196/2003 e di prestare con la sottoscrizione del presente contratto il proprio consenso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 della stessa Legge, all'utilizzo dei propri dati per le finalità connesse alla gestione del contratto, nonché per la comunicazione degli stessi ad Istituti di credito (per referenze, verifiche, ecc.).

* * * * *



19

Letto, confermato e sottoscritto per approvazione in il

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, previa loro attenta e specifica rilettura si approvano, espressamente reiette fin d'ora tutte le eccezioni, le pattuizioni di cui alle clausole del presente contratto ivi compresi nella loro globalità i Patti Speciali:

- 3) - (destinazione d'uso dell'unità/sanzioni)
- 4) - (decorrenza e durata del contratto, rinnovazione tacita e termine non recettizio di disdetta)
- 5) e 6) - (accollo e manleva per autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività/Penali)
- 7) - (regolamenti)
- 8) - (Associazione degli Esercenti il Commercio ed Amministrazione dell'Associazione e del Centro)
- 9) - (gestione dell'attività)
- 10) e 22) - (allestimento dell'unità, manutenzione, rimborso spese accessorie, comuni e singole; divieto di addizioni e migliorie; deroga agli art.1592 e 1593 del Codice Civile; obbligo di effettuare le riparazioni ed accollo degli oneri relativi)
- 11) - (ricorsi vari)
- 12) - (inadempimenti)
- 13) - (restituzione dell'unità al termine della locazione)
- 14) - (divieto di concorrenza)
- 15) - (assicurazioni sottoscritte dal Conduttore)
- 16) - (rinuncia alla rivalsa)
- 21) - (garanzia e suo aggiornamento)
- 25) - (termine essenziale e clausola risolutiva espressa)
- 27) - (sublocazione)
- 28) - (cessione del contratto)
- 30) - (foro competente)
- 32) - (consenso D. Lgs n. 196/2003)

Letto, confermato e sottoscritto per approvazione in il

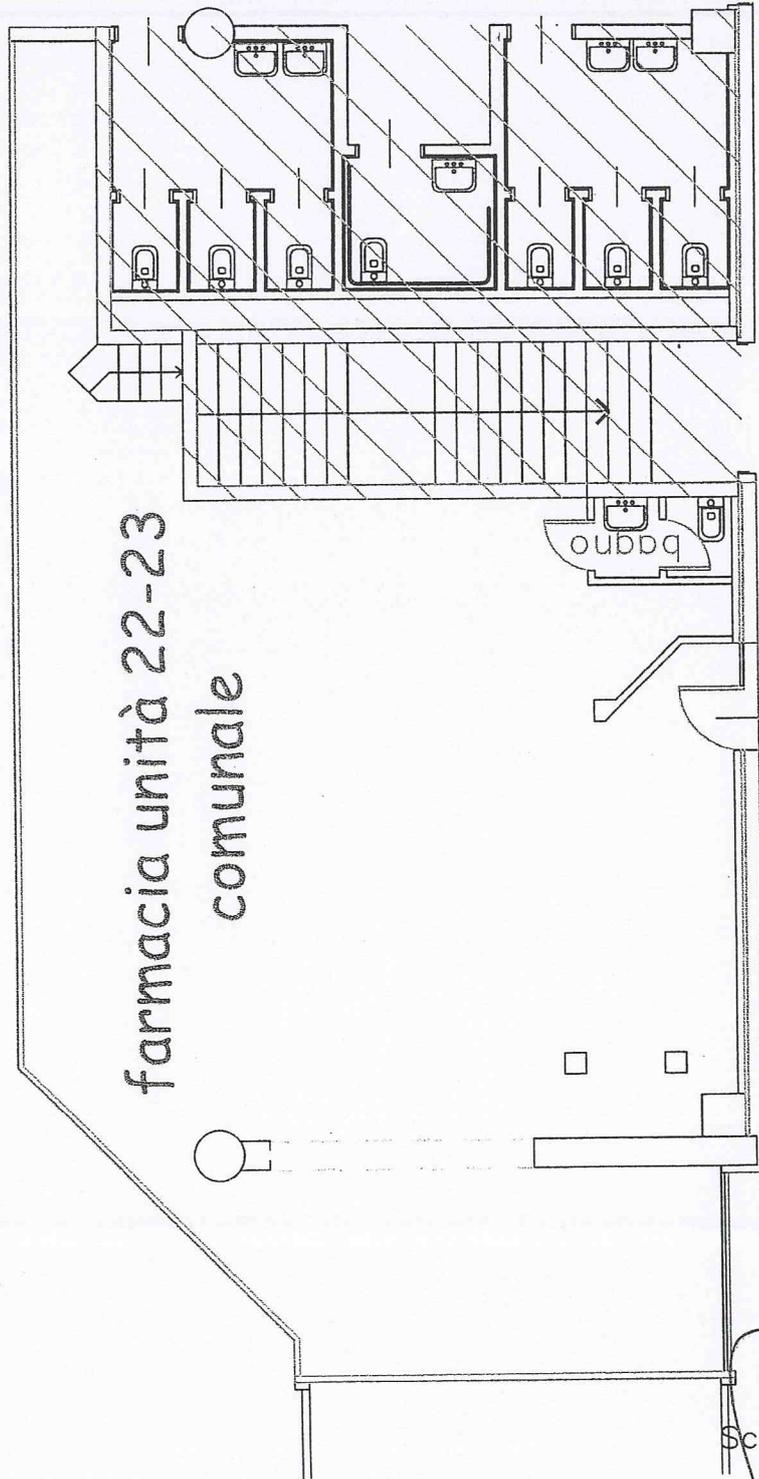
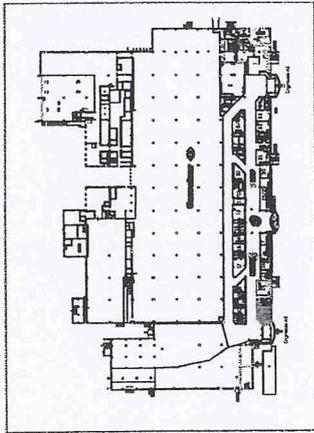
Il Locatore

Il Conduttore

COMUNE DI PADERNO DUGNANO (MI)

Centro Commerciale "BRIANZA"
S.S. 35 dei Giovi Località Serviane

PIANO TERRA
22-23



Scala 1:100

G.L.A. NEGOZIO:mq 130

G.L.A.SOPPALCO:mq 19

G.L.A. TOT.:mq. 149

Milano 30/01/2006

P.S.G. s.r.l.
Via Cechov 48 Milano