

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
A USO COMMERCIALE**

Tra:

- **DYNAMIS ENGINEERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede a Milano, Via Fabio Filzi n. 33, capitale sociale versato Euro 730.000,00 iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con il numero di c.f. 00860060037 - REA MI – 16844869, PEC: dynamissrl@pec.net, in persona del Liquidatore Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cittadino italiano, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di legge e di statuto;

(nel seguito denominata anche "*Engineering*" o "*Parte Locatrice*")

e

- [REDACTED], con sede a [REDACTED] capitale sociale versato Euro 30.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Biella e Vercelli, Novara, Verbano Cusio Ossola con il numero [REDACTED] coincidente con il codice fiscale [REDACTED] in persona dell'Amministratore unico [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di legge e di statuto;

(nel seguito denominata anche "*SEA*" o "*Parte Conduttrice*")

(nel seguito Engineering e Sea denominate congiuntamente le
"*Parti*")

Premesso che

- a) la Parte Locatrice è proprietaria di un immobile, sito in Novara, via Pietro Generali, 66, identificato al catasto con il foglio 112, particella 76, sub 7, 8 e 9 (di seguito l'"*Immobile*") qui **Allegato 1**;
- b) in data 1° dicembre 2021, le Parti hanno stipulato un contratto d'affitto di ramo d'azienda in forza del quale Parte Conduttrice svolge nell'Immobile l'attività di cui all'azienda affittata ("*Azienda*");
- c) la Parte Locatrice, prima che la Parte Conduttrice presenti il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ex artt. 160 e seguenti L.F., formulerà un'offerta irrevocabile di acquisto dell'Immobile e dell'Azienda affittata soggetta all'evidenza pubblica e alla comparazione con altri possibili offerenti ai sensi dell'art. 163 bis L.F.;

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale e presupposto del presente contratto di locazione (il "*Contratto di Locazione*")

le Parti convengono e stipulano quanto segue

1. OGGETTO

Il presente contratto di locazione ha ad oggetto l'Immobile urbanisticamente regolare e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Novara, Via Pietro Generali, n. 68, foglio 112, particella 76, sub 7 8 e 9.

2. DURATA

La presente locazione decorrerà dal giorno di stipula del contratto di affitto di Azienda di cui alla Premessa *sub b*) ("**Data di Decorrenza**"), per la durata di anni 6 (sei).

Il Contratto di Locazione dell'immobile cesserà per confusione qualora la Parte Conduttrice stipuli il contratto di compravendita dell'Immobile oppure nel caso di cessazione del contratto di affitto di Azienda.

La presente locazione s'intenderà rinnovata per altri 6 (sei) anni, e così di seguito finché non giunga disdetta da inviarsi con lettera raccomandata a.r. 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

La Parte Locatrice rinuncia fin d'ora alla facoltà di diniego della rinnovazione del presente Contratto di Locazione alla prima scadenza contrattuale di cui all'articolo 28 comma 2 (per i casi previsti dall'articolo 29) Legge 392/78.

È, altresì, concessa facoltà alla Parte Conduttrice di recedere dal presente Contratto di Locazione anche prima della scadenza prevista, purché ne dia avviso alla Parte Locatrice, 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà efficacia, ma comunque con effetto non prima che siano decorsi 4 (anni) anni dall'inizio della locazione e, dunque, con effetto a partire dal quarto anniversario dall'inizio della locazione.

3. CANONE

Il canone di locazione è liberamente concordato dalle Parti in € 20.000,00 (ventimila/00) annue ("**Canone**"), da pagarsi, a partire dalla Data di Decorrenza del presente Contratto di Locazione, in rate trimestrali posticipate cadauna entro il giorno 15 (quindici) del mese di scadenza della rata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla Parte Locatrice o su altro c/c preventivamente indicato mediante comunicazione scritta della Parte Locatrice. Ove un qualsiasi periodo di locazione corrisponda a una porzione di anno o mese solare, il Canone sarà determinato *pro rata temporis*.

Le Parti espressamente concordano che, a decorrere dal terzo anno di locazione, il canone sopra pattuito sia aggiornato ogni anno ed all'inizio di ciascuna annualità nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

È fatto divieto di cedere ad altri il presente Contratto di Locazione, come di comodare o subaffittare l'Immobile, ad eccezione di quanto previsto per legge *ex art. 36 L. 392/78*; resta salvo il diritto della Parte Conduttrice di concedere a terzi il temporaneo utilizzo, anche parziale, dell'Immobile, a qualsivoglia titolo e causa, ferma restando l'esclusiva responsabilità della stessa Parte Conduttrice.

Sono a carico della Parte Conduttrice tutti i costi e gli oneri relativi alle forniture di acqua, luce e gas, forza motrice, telefono o altro, per le quali la stessa intratterrà rapporti diretti con le società erogatrici di detti servizi.

La prova dell'avvenuto pagamento non potrà essere data che mediante l'esibizione della ricevuta rilasciata dalla Parte Locatrice o per essa dalle persone o enti incaricati della riscossione. Ove il pagamento avvenga tramite bonifico bancario o conto corrente postale, la contabile della banca o della posta costituirà quietanza.

4. MANUTENZIONE MIGLIORIE E ADDIZIONI.

L'Immobile si affitta nelle condizioni esistenti in fatto, già note e gradite alla Parte Conduttrice, che dichiara di ben conoscere l'Immobile e ne riconosce l'idoneità all'uso convenuto, fermo restando che la Parte Locatrice garantisce la regolarità e la conformità dell'Immobile alle norme di legge e regolamentari *pro tempore* applicabili.

Durante la locazione faranno carico alla Parte Conduttrice le spese di ordinaria manutenzione necessarie ed opportune a conservare in buono stato di manutenzione l'Immobile, gli impianti e i servizi.

Qualunque modifica o innovazione, che la Parte Conduttrice dovesse eseguire nell'Immobile non dovranno ottenere la preventiva autorizzazione scritta della Parte Locatrice ma solo i necessari nullaosta delle competenti autorità, o degli altri soggetti aventi diritto ove civilisticamente interessati. Comunque, ogni modifica o miglioria apportata all'Immobile, rimarranno a vantaggio dell'Immobile medesimo, senza che la Parte Conduttrice possa chiedere indennizzi o compensi di sorta, con espressa rinuncia anche a quanto previsto dall'art. 1592 C.C., né possano le migliorie apportate compensare eventuali danni arrecati al Immobile. Quanto sopra, salvo in ogni caso il diritto della Parte Conduttrice di ottenere un'indennità per le addizioni eseguite nell'Immobile nei limiti in cui le stesse non siano state ammortizzate.

Sarà facoltà della Parte Locatrice di accedere all'Immobile, per constatarne il mantenimento, o per qualsiasi altra necessità del caso, previa comunicazione scritta inviata alla Parte Conduttrice almeno 4 (quattro) giorni prima del previsto sopralluogo e sempre secondo modalità che non rechino disturbo ovvero intralcino l'Attività svolta nell'Immobile dalla Parte Conduttrice.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Le Parti convengono di non prevedere alcun deposito cauzionale.

6. ASSICURAZIONI

Le Parti convengono che a partire dalla Data di Decorrenza, la Parte Condottrice si fa carico di assicurare per conto della Parte Locatrice il Complesso Immobiliare mediante la stipulazione di una polizza assicurativa multi-rischio presso una compagnia assicurativa di riconosciuta solvibilità, a copertura dei rischi di incendio e rovina del Complesso Immobiliare, nonché per altri rischi consuetudinari per rapporti locativi analoghi (perdita pigioni ecc.), con massimali congrui secondo la prassi di mercato. La Parte Condottrice si impegna a mantenere in vigore tale polizza, pagandone alla compagnia di assicurazione i relativi premi, fino alla scadenza della locazione, con diritto della Parte Locatrice di sostituirsi alla Parte Condottrice nel pagamento dei premi, in caso di suo inadempimento e fermo restando il diritto ad ottenerne il rimborso dalla Parte Condottrice. La polizza assicurativa deve contenere clausole di espressa rinuncia alla rivalsa da parte della compagnia di assicurazione nei confronti della Parte Condottrice e di terzi che possano a loro volta rivalersi sulla Parte Condottrice.

La Parte Condottrice consegnerà alla Parte Locatrice un duplicato delle predette polizze e, in qualsiasi momento la Parte Locatrice lo richieda, dovrà documentare il regolare pagamento dei premi d'assicurazione.

7. SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente Contratto di Locazione e per le ricevute conseguenti sono a carico della Parte Condottrice, mentre le spese di registrazione e dei successivi rinnovi sono ripartite fra le Parti a metà come per legge.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di prestazione energetica degli edifici, Parte Condottrice dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica dell'Immobile da Parte Locatrice, qui accluso, in copia conforme all'originale redatta su supporto analogico, come **Allegato 2**.

9. MISCELLANEA

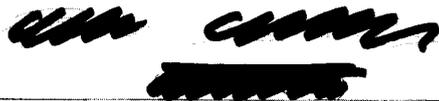
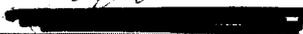
Per quanto non espressamente convenuto nel presente contratto di locazione, le Parti si rimettono alle disposizioni di legge vigenti in materia, alle consuetudini ed ai regolamenti vigenti.

A tutti gli effetti del presente Contratto di Locazione, compresa la notifica degli atti giudiziari ed esecutivi, la Parte Condottrice elegge domicilio presso la propria sede sociale e la Parte Locatrice elegge domicilio presso la propria sede.

Il presente contratto è soggetto ad IVA e alla legge italiana e per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il foro di Novara.

Con riferimento alle disposizioni previste dal GDPR 2016/679 e D.lgs. 30/6/2003 n. 196 e successive modifiche sulla tutela della privacy, le Parti si danno atto reciprocamente che i dati personali forniti obbligatoriamente per la stipula del presente Contratto di Locazione sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale, e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali nella gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni, e l'autorità giudiziaria, nonché per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contrattuali.

Novara, 1° dicembre 2021

La Parte Locatrice  	La Parte Conduttrice  
--	--

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 e 1342 C.C. sono espressamente approvate le clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9.

La Parte Locatrice  	La Parte Conduttrice  
---	---