

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la seguente scrittura privata, da valer nel miglior modo e forma ed a termini di legge, il Locatore, **AZIENDA SPECIALE FARMACEUTICA DI POGLIANO MILANESE** con sede in POGLIANO MILANESE (MI) Piazza XXV Aprile, 20, Codice Fiscale e P.IVA 12259560154, qui rappresentata dal legale rappresentante Gioacchino Vendola, nato a Terlizzi (BA) il 28/06/1956, residente a Pogliano Milanese (MI) Via Tito Speri, 11, in seguito qui denominato per brevità Parte Locatrice

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società **ALSEGI-CARDIO SRL - STP** con sede legale in Pogliano Milanese (MI) Via Galileo Galilei n. 10/12, C.F. e P.I. 11078450969, qui rappresentata dal sig. Michele Bianchi, amministratore unico dell'impresa, nato a Rho (MI) il 20/04/1969, residente in Pogliano Milanese (MI) Via Galileo Galilei n. 10/12, C.F.: BNCMHL69D20H264P che dichiara di essere munito dei necessari poteri di firma, in seguito denominata per brevità Parte Conduttore, che accetta l'unità immobiliare situata nel comune di Pogliano Milanese (MI) in Piazza XXV Aprile, 6 costituita da porzione di mq 20 (venti) circa, meglio identificata nell'elaborato grafico allegato contrassegnato con la **lettera "A"**, sottoscritto dalle parti e identificata al N.C.E.U al foglio 1 particella 1103 subalterno 6 categoria C/1, rendita catastale euro 1.598,64.

La locatrice consente altresì alla conduttrice l'utilizzo degli spazi necessari per il passaggio e l'uso dei servizi necessari per il pieno godimento della cosa locata.

1. La locazione ha la durata di 6 (sei) anni con inizio il 01/04/2025 e termine il 31/03/2031 e si rinnova tacitamente una sola volta per altri 6 (sei) anni qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza mediante PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento salvo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 28 della legge 27/07/1978 n° 392.

2. Il canone di locazione viene fissato in euro 4.560,00 (quattromilacinquecento60/00euro) annui oltre ad IVA in misura di legge, per sola pigione, oltre al rimborso delle spese condominiali e accessorie, da pagarsi tramite bonifico sul C/C del locatore (IBAN IT17Q0503420504000000028224) in eguali rate quadrimestrali anticipate di euro 1.520,00 (millecinquecentoventi/00) oltre ad IVA in misura di legge, scadenti il giorno 1 dei mesi di aprile, agosto e dicembre di ogni anno.
3. Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Per il calcolo delle variazioni di cui all'art. 1, comma 9 - sexies, legge citata, le parti convengono di prendere sempre come base di riferimento l'indice del mese di settembre. L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata di comunicarne l'importo all'altra.
4. Ai sensi dell'articolo 27 comma 7 della legge 392/78, viene espressamente convenuta a favore di Parte Conduttrice la facoltà di recesso anticipato in qualunque momento. Il recesso anticipato potrà avvenire mediante invio di PEC o lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, il tutto senza alcun onere a carico di Parte Conduttrice.
5. La Parte Locatrice declina qualsiasi responsabilità e la Parte Conduttrice accetta a priori di non chiedere a nessun titolo danni diretti o indiretti qualora gli enti preposti, stabiliscono un diverso utilizzo dell'area su cui sorge l'immobile per cui l'attività non sia più compatibile con le nuove prescrizioni, in questo caso sia la Parte Conduttrice che la Parte Locatrice potranno sciogliere il contratto di locazione anticipatamente.
6. Oltre al canone sono a carico della Parte Conduttrice gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della legge n°392/1978, dal Codice civile e dagli usi locali (spese relative ai servizi di amministrazione, pulizia parti comuni, riscaldamento, acqua, illuminazione ed altri servizi

dell'immobile, ecc.), nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi specie ed entità. Per i suddetti oneri accessori la Parte Conduttrice si impegna a corrispondere gli equi anticipi richiesti di euro 200,00 (duecento/00) quadrimestrali oltre ad IVA in misura di legge, salvo conguaglio.

7. La Parte Conduttrice dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione, adatto alle proprie esigenze, fatto salvo quanto previsto nei patti addizionali e si impegna a restituirlo alla fine della locazione nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso. A tal fine la Parte Conduttrice si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alle manutenzioni ordinarie, così come previsto in contratto, man mano che si renderanno necessarie ed a non apportare modifiche od addizioni senza preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. Le eventuali opere che il conduttore riterrà necessarie eseguire all'interno dell'immobile, oltre che essere autorizzate dal locatore, qualora le leggi lo precisassero, dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità amministrative e comunque il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità civile o penale per qualsiasi irregolarità a qualunque titolo essa possa compiere. Non provvedendo la Parte Conduttrice alle manutenzioni ordinarie succitate potrà ad essa sostituirsi la Parte Locatrice ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 gg. dalla richiesta; in caso contrario esso sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dalla Parte Conduttrice. Sono a carico della Parte Conduttrice gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati ed impianti esistenti e il loro eventuale adeguamento a norme dettate dalla Pubblica Amministrazione e da altri Enti autorizzati in relazione all'attività svolta.

8. Al termine della locazione è data facoltà alla Parte Conduttrice di rimuovere gli eventuali impianti tecnologici da essa realizzati ad integrazione degli impianti esistenti, necessari all'attività produttiva svolta salvo la rimessa in pristino stato a regola d'arte dell'immobile. Il locatore potrà comunque richiedere il ripristino a regola d'arte dell'immobile per quegli impianti

tecnologici, mobili od immobili, che non riterrà opportuno mantenere. In ogni caso rimarranno acquisite al locatore tutte quelle opere murarie, realizzate dal conduttore nel corso della locazione, che al giudizio del locatore medesimo debbano essere mantenute. In tal caso il conduttore rinuncerà a pretendere qualsiasi indennizzo per tali opere.

9. La Parte Locatrice ha diritto di ispezionare o fare ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando congruo preavviso.
10. Nei 6 (sei) mesi che precedono la scadenza del contratto, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessione dell'immobile la Parte Conduttrice, dovrà, a semplice richiesta della Parte Locatrice, fissare almeno 2 (due) giorni alla settimana nei quali l'aspirante locatario od acquirente possa visitare i locali.
11. La Parte Conduttrice è costituita custode di quanto locato ed è direttamente responsabile verso la Parte Locatrice e verso terzi dei danni causati per colpa sua, del suo personale o dei suoi clienti da fughe di gas, incendio, spargimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tal riguardo la Parte Conduttrice si impegna ad assicurare l'immobile contro il rischio locativo per un valore minimo congruo vincolando la relativa polizza a favore della Parte Locatrice, la quale tratterrà l'indennizzo a garanzia del ripristino delle parti e delle cose danneggiate. La polizza dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione ed il valore concordato dovrà essere aggiornato annualmente in base alle variazioni dell'indice del costo di costruzione dei fabbricati residenziali. La Parte Conduttrice si impegna ad assicurare l'immobile anche contro il ricorso vicini per un valore congruo. La Parte Conduttrice farà avere una copia delle suddette polizze a Parte Locatrice entro 10 (dieci) giorni dall'inizio del contratto.
12. Parte Locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla Parte Conduttrice, al suo personale ed ai suoi clienti od alle loro cose esistenti

nell'immobile locato. La Parte Conduttrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.

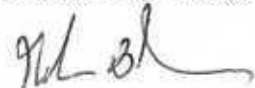
13. Alla Parte Conduttrice è fatto divieto di svolgere nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto attività pericolose o che comunque arrechino disturbo a terzi.
14. Qualora, per le concrete modalità di utilizzazione da parte della società conduttrice dell'unità locata, fossero necessarie specifiche autorizzazioni amministrative, queste dovranno essere richieste a cure e spese della società conduttrice dopo aver ottenuto il benestare della società locatrice, fermi restando in ogni caso gli obblighi derivanti dal presente contratto.
15. Per patto espresso il mancato pagamento, totale o parziale anche di una sola rata del canone di locazione, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze e/o degli oneri accessori, decorsi due mesi dalla richiesta, determina la risoluzione ipso-jure del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C., salvo sempre il risarcimento del danno. Si conviene l'essenzialità di detti termini ai sensi dell'art. 1457 C.C. Determina parimenti la risoluzione del contratto ipso jure ai sensi dell'art 1456 C.C., salvo sempre il risarcimento del danno, l'inosservanza delle clausole di cui ai paragrafi 2), 8), 11), e 12). In ogni caso il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di tolleranza di 20 (venti) giorni dà diritto alla Parte Locatrice di chiedere gli interessi di legge.
16. Nessuna azione potrà essere intentata dalla Parte Conduttrice morosa. Tale clausola viene considerata dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.
17. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col presente contratto la Parte Conduttrice costituisce a mani della Parte Locatrice un deposito cauzionale di euro 800,00 (ottocento/00). Tale cauzione sarà restituita alla Parte Conduttrice alla fine della locazione soltanto dopo la riconsegna in buono stato di quanto locato e la liquidazione di ogni sua pendenza per affitto, spese e danni eventuali.
18. Per quanto qui non previsto le parti fanno riferimento alla legge 392/1978, alle norme del Codice civile in materia di locazioni ed agli usi locali.

19. La registrazione del contratto di locazione avverrà a cura del locatore e l'imposta di registro sarà a carico delle parti nella misura del 50%.
20. Per qualsiasi controversia dipendente dal presente contratto sarà competente per territorio, per specifico accordo tra le parti, esclusivamente il foro di Milano.
21. La Parte Conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio APE. La Parte Locatrice rilascia a Parte Conduttrice copia conforme dell'attestato di certificazione energetica, avente codice identificativo 1517600016219 e validità sino al 09/12/2029. La certificazione è stata effettuata dal soggetto certificatore Luca Allievi. Vengono inoltre rilasciate copie delle certificazioni impianti elettrici e le ultime bollette utenze per la voltura e/o riapertura dei contratti.
22. Ciascuna parte, reciprocamente, autorizza l'altra al trattamento dei dati personali, trattamento che avverrà esclusivamente per le finalità connesse al presente contratto, nel pieno rispetto delle disposizioni di legge in materia di Privacy.

Pogliano Milanese, li 19 marzo 2025

IL LOCATORE
AZIENDA SPECIALE FARMACEUTICA
di POGLIANO MILANESE
L'amministratore Unico
Giacchino Vendola

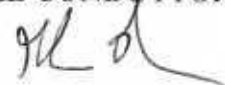
IL CONDUTTORE

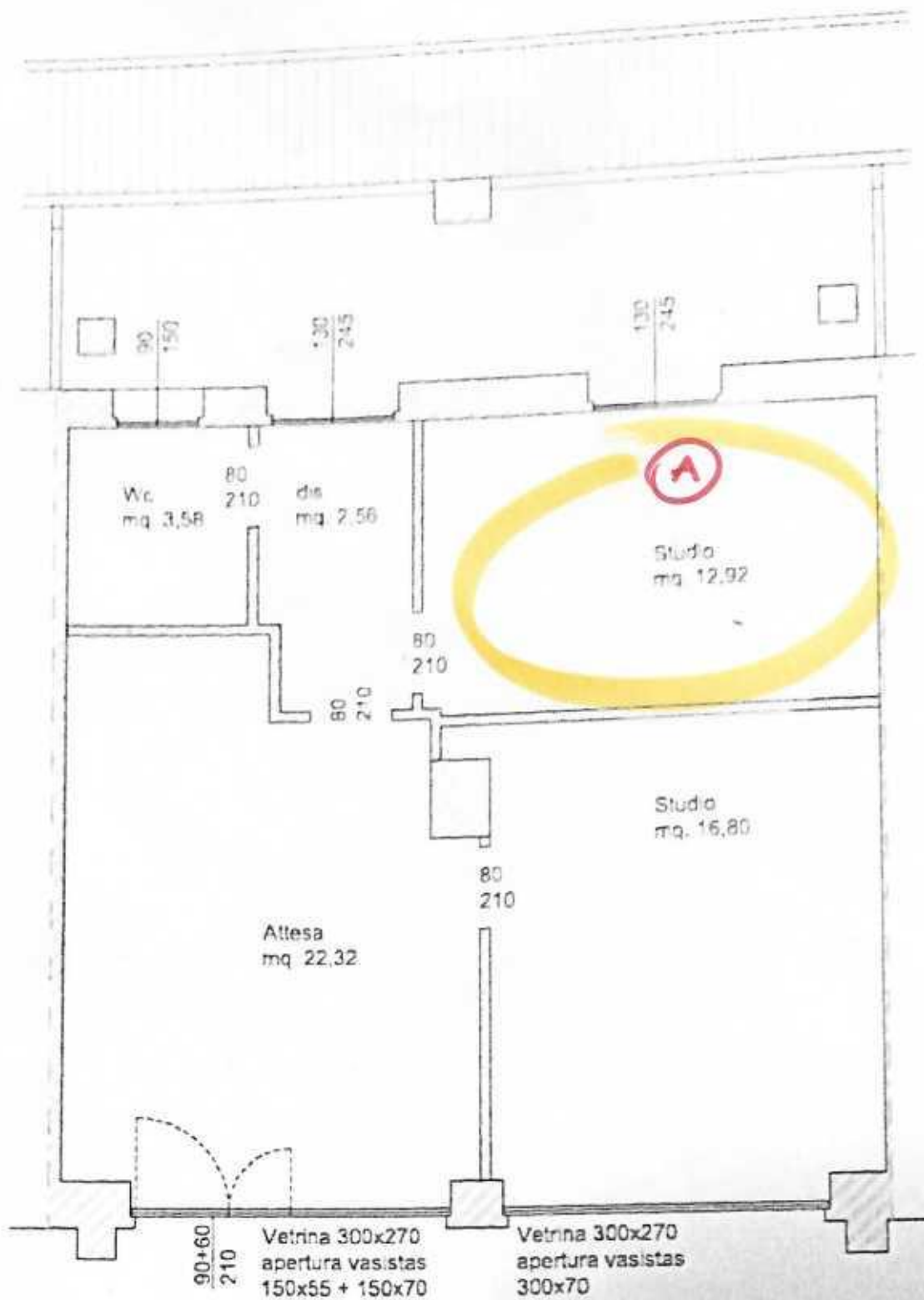


A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle ai §§ 1), 3), 4), 5), 9), 10), 13), 14), 18), 19), 20), 21) e 22) dichiarano espressamente di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

IL LOCATORE
AZIENDA SPECIALE FARMACEUTICA
di POGLIANO MILANESE
L'amministratore Unico
Giacchino Vendola

IL CONDUTTORE





[Handwritten signature]