

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI  
ABITAZIONE (L. 392/78, art. 27)**

Con la presente scrittura privata, tra i Signori:

[REDACTED]  
[REDACTED] nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della  
**Cooperativa di Consumo Lavoratori della Brianza**, con sede in Casatenovo, Via  
Giuseppe Verdi n. 15/E, iscritta al Registro delle Imprese di Lecco al n. [REDACTED] ed  
alla Camera di Commercio di Lecco al n. [REDACTED] codice fiscale e partita IVA:  
[REDACTED] iscritta all'Albo delle Società Cooperative al [REDACTED] di seguito  
denominata per brevità unicamente "la Cooperativa" o "Parte Locatrice",

e

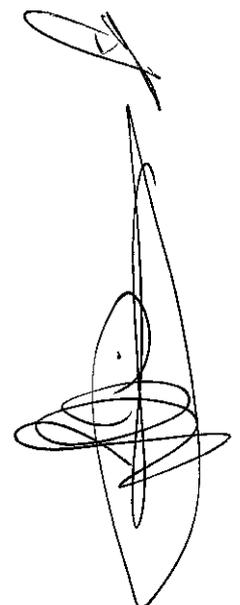
[REDACTED]  
Amministratore Unico della società [REDACTED], con sede in Lecco (LC), in  
Piazza degli affari n.12, Codice Fiscale e iscrizione al registro delle imprese presso la  
Camera di Commercio di Lecco n. [REDACTED], di seguito  
denominata per brevità unicamente [REDACTED] "Parte Condittrice",

**si conviene e stipula quanto segue:**

**Sommario**

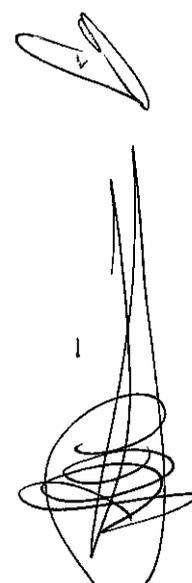
<b>CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE (L. 392/78, art. 27)</b> .....	1
1. <b>Oggetto:</b> .....	2
2. <b>Durata:</b> .....	2
3. <b>Canone:</b> .....	2
4. <b>Utenze e oneri accessori:</b> .....	2
5. <b>Stato immobile e certificazioni:</b> .....	2
6. <b>Mancato pagamento dei canoni di locazione:</b> .....	3
7. <b>Mora del conduttore:</b> .....	3
8. <b>Manutenzione dell'immobile locato:</b> .....	3
9. <b>Divieto di mutamento destinazione e facoltà di sublocazione:</b> .....	3
10. <b>Modalità di conservazione dei locali:</b> .....	3
11. <b>Responsabilità verso terzi e copertura assicurativa:</b> .....	3
12. <b>Responsabilità della Parte Locatrice:</b> .....	4
13. <b>Garanzia fidejussoria:</b> .....	4
14. <b>Spese di registrazione e bolli:</b> .....	4

1. **Oggetto:** Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Condittrice l'unità immobiliare costituita da immobile adibito a supermercato oltre area esterna, sita in Comune di Besana in Brianza (MB), Via Peucher n. 18, contraddistinta come segue:
  - Catasto fabbricati, foglio 25, particella n. 416, cat. prato;
  - Catasto fabbricati, foglio 16, particella n. 461 cat. Area urbana, consistenza 1420 mq.;
  - Catasto fabbricati, foglio 25, particella n. 449, cat. Area urbana, consistenza 200 mq.;
  - Catasto fabbricati, foglio 25, particella n. 454, cat. D/1, rendita € 110,00;
  - Catasto fabbricati, foglio 25, particella n. 455, cat. D/8, cl. 4, piano S1 e T, rendita € 22.902,00;L'immobile è graficamente evidenziato e contornato in colore giallo nell'allegata planimetria (allegato "A")
2. **Durata:** La locazione ha la durata di anni sei, con inizio il giorno 11 giugno 2018 e termine al 10 giugno 2024. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per un ulteriore periodo di anni sei, salvo disdetta da parte del conduttore o diniego alla rinnovazione tacita da parte del locatore ex art. 29 l. 392/78, in entrambi i casi da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata r.r., almeno dodici mesi prima della scadenza. Alle successive scadenze, il contratto si rinnoverà per periodi di anni sei, fatto salvo il diritto di disdetta delle parti contraenti da esercitarsi con le stesse modalità e nel rispetto dello stesso termine di preavviso di cui al comma precedente. Il conduttore non potrà recedere dal contratto se non per gravi motivi come previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della Legge 27/07/78 n.392. In tal caso il recesso dovrà essere comunicato con un preavviso di almeno mesi sei.
3. **Canone:** Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 70.000,00= (euro settantamila/00) da pagarsi presso il domicilio della Parte Locatrice o a mezzo bonifico bancario in 4 (quattro) uguali rate anticipate di Euro 17.500,00= (euro diciassettemilacinquecento/00) scadenti il 16 giugno, il 16 settembre, il 16 dicembre e il 16 marzo di ogni anno.
4. **Utenze e oneri accessori:** sono interamente a carico della Parte Condittrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della Parte Condittrice.
5. **Stato immobile e certificazioni:** l'immobile viene consegnato in normale stato di manutenzione, in regola con tutte le leggi e norme vigenti e ritenuto idoneo dalla Parte



Conduttrice alla propria attività. Parte Locatrice ha già consegnato alla Parte Conduttrice la dichiarazione conformità impianto elettrico, la dichiarazione conformità impianto di climatizzazione e la certificazione energetica d. lgs. n. 311/2006.

6. **Mancato pagamento dei canoni di locazione:** in caso di mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, sarà facoltà della Parte Locatrice dichiarare *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Conduttrice, e richiedere il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 c.c..
7. **Mora del conduttore:** Verificandosi un ritardo, anche parziale, nel pagamento di ciò che è contrattualmente dovuto alla Parte Locatrice per canoni e spese, fermo restando il suo diritto di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al precedente art. 6, la Parte Conduttrice si considera in mora nei confronti della Parte Locatrice, alla quale saranno dovuti, su tutte le proprie ragioni creditorie e con decorrenza dalle rispettive scadenze, gli interessi di mora conteggiati al saggio annuo legale vigente all'epoca della mora.
8. **Manutenzione dell'immobile locato:** Oltre le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., sono a carico della Parte Conduttrice le riparazioni inerenti agli impianti idraulici, elettrici, sanitari, la verniciatura di porte e portoni, stipiti, finestre, serrande ed inferriate, gli interventi alle serrature, ai cardini e cerniere degli infissi, ai pavimenti, alla superficie dei muri e dei soffitti.
9. **Divieto di mutamento destinazione e facoltà di sublocazione:** la locazione è ad uso commerciale. Non è concesso alla Parte Conduttrice mutare tale uso. E' invece espressamente consentito alla Parte Conduttrice di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, a società controllate o associate, senza permesso scritto della Parte Locatrice.
10. **Modalità di conservazione dei locali:** Parte Conduttrice si impegna ad utilizzare quanto locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirlo alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconoscerà di averlo ricevuto dal locatore, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.
11. **Responsabilità verso terzi e copertura assicurativa:** Parte Conduttrice è direttamente responsabile verso Parte Locatrice e i terzi dei danni causati per sua colpa nello svolgimento della propria attività e di ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso di quanto locato. Parte Conduttrice si impegna a stipulare polizza assicurativa con primaria compagnia a favore del Locatore per il rischio locativo sull'immobile ricevuto

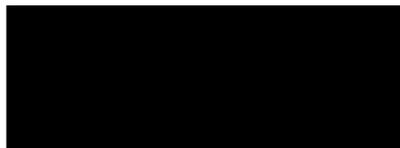


in locazione per l'importo di Euro 1.000.000,00= (euro unmilione/00) e per l'intera durata del contratto di locazione. Parte Condutrice dovrà consegnare alla Parte Locatrice copia della suddetta polizza entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, nonché copie di tutte le quietanze annuali per attestare l'avvenuto pagamento del premio.

12. **Responsabilità della Parte Locatrice:** La Parte Locatrice non risponde per danni in genere diretti o indiretti ad opera di terzi e comunque non risponde dei danni provocati a quanto contenuto e/o depositato negli enti locali, il cui rischio di parziale o totale perimento resta a carico del conduttore. Parte Locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
13. **Garanzia fidejussoria:** Le parti convengono che Parte Condutrice consegnerà alla Parte Locatrice una fidejussione bancaria o assicurativa a prima chiamata dell'importo di Euro 17.500,00= (euro diciassettemilacinquecento/00), emessa a garanzia del corretto adempimento del contratto, solo in caso in cui all'affitto di ramo d'azienda, stipulato contestualmente al presente contratto di locazione, seguirà la stipula di atto di cessione di ramo d'azienda, pattuendo che la fidejussione dovrà essere consegnata alla Parte Locatrice entro la stipula dell'atto di cessione di ramo d'azienda.
14. **Spese di registrazione e bolli:** le spese per la registrazione del contratto di locazione verranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra le parti. Le marche da bollo saranno a carico della Parte Condutrice.

Lecco – Besana in Brianza, 08 giugno 2018.

**Parte Locatrice**



A norma dell'articolo 1341 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle con particolare riguardo ai punti:

- 6. Mancato pagamento dei canoni di locazione;**
- 11. Responsabilità verso terzi e copertura assicurativa;**
- 13. Garanzia fidejussoria;**
- 14. Spese di registrazione e bolli.**

Si allegano i seguenti documenti: Planimetria immobile locato.

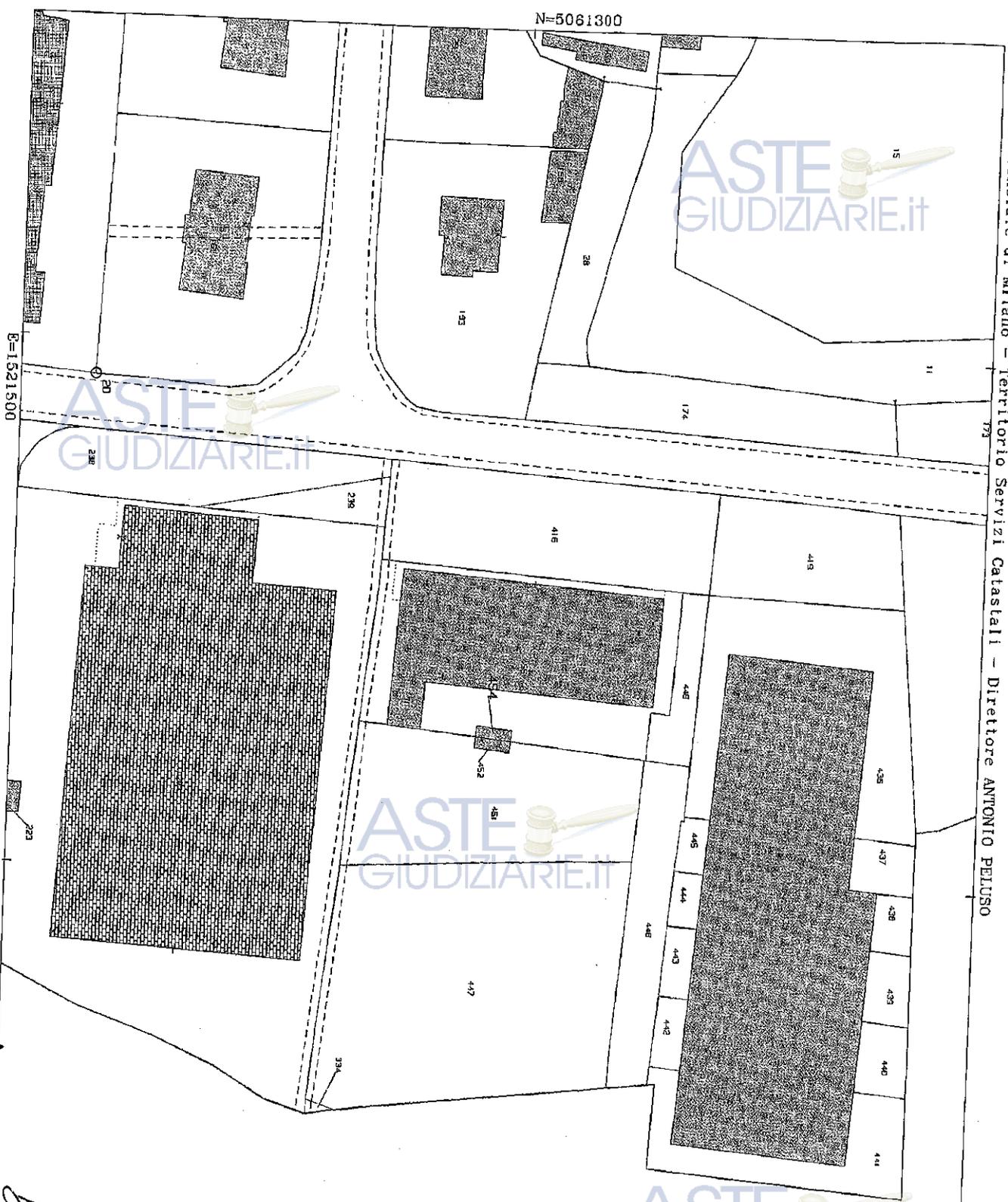
Lecco – Besana in Brianza, 08 giugno 2018.

**Parte Locatrice**



N=5061300

B=1521500



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*

1 Particella: 454

Comune: BESANA IN BRIANZA

Foglio: 25

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Mag-2018 14:49:12  
Prot. n. T236326/2018

Vis. tel. (0.90 euro)

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Milano

Dichiarazione protocollo n. M079699 del. 17/05/2014  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Besenà In Brianza  
Via Puecher Giancarlo

Identificativi Catastrali:  
Sezione: 25  
Particella: 455  
Subalterno:

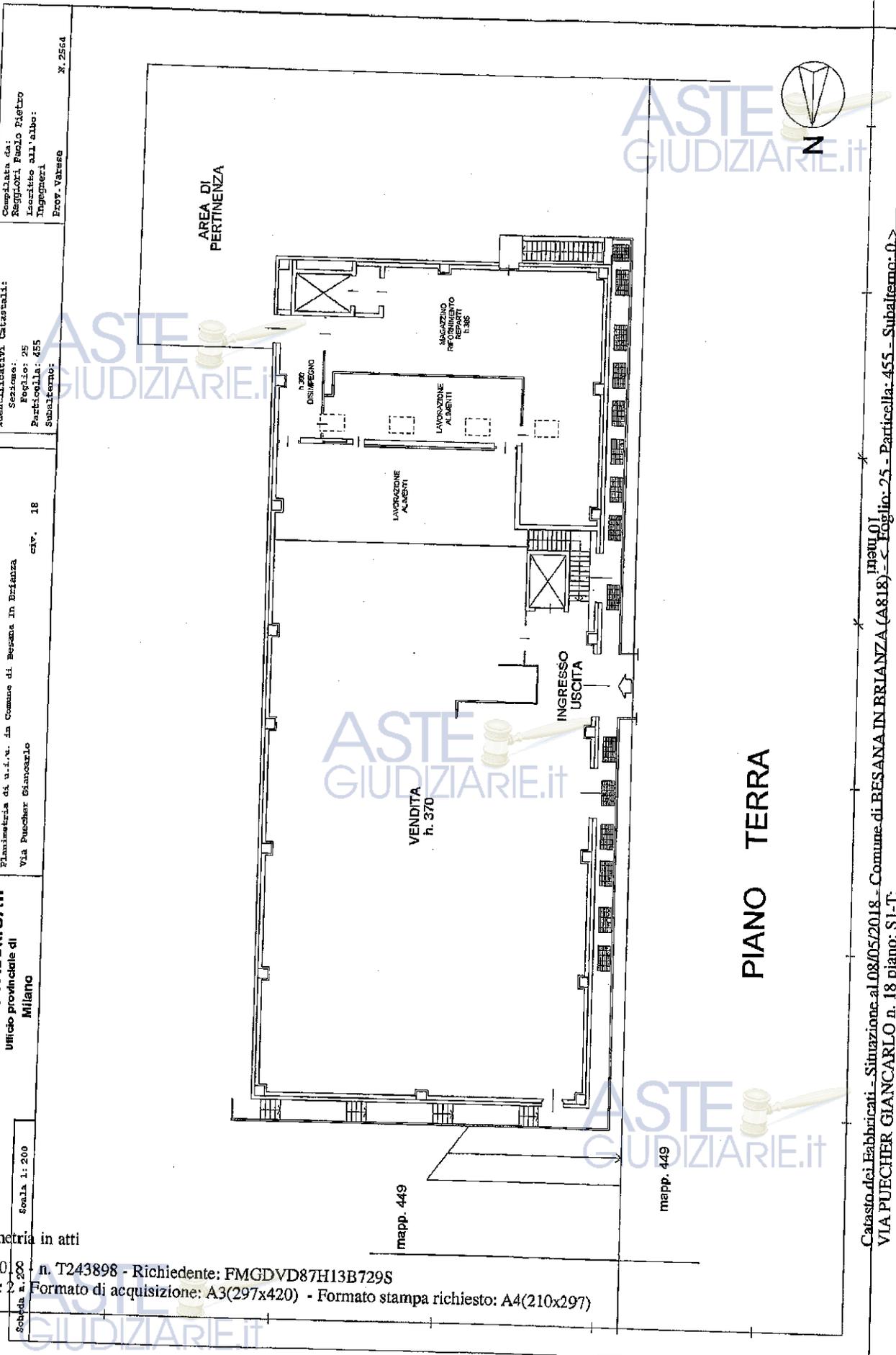
Completata da:  
Reg. Locali Feodo Pietro  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Varese

X. 2554

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2018 - n. T243898 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**PIANO TERRA**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di BESANNA IN BRIANZA (A818) - Foglio: 25 - Particella: 455 - Subalterno: 0 ->

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI1194691 del 14/10/2011  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Besana In Brianza  
Via Gian Carlo Puecher civ. SNC

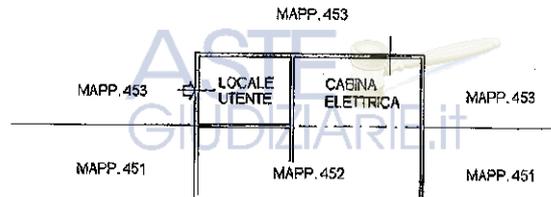
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 25  
Particella: 454  
Subalterno:

Compilata da:  
Vigano' Alessandro  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Monza E Brianza N. 2181

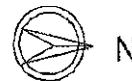
Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PIANTA PIANO TERRENO  
h. = 2.58



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2018 - n. T243896 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di BESANA IN BRIANZA (A818) - < Foglio: 25 - Particella: 454 - Subalterno: 0 >  
VIA PUECHER GIANCARLO SNC piano: T;

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Villa Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Monza E Brianza N. 849

Comune di Besana In Brianza

Sezione: Foglio: 25 Particella: 449

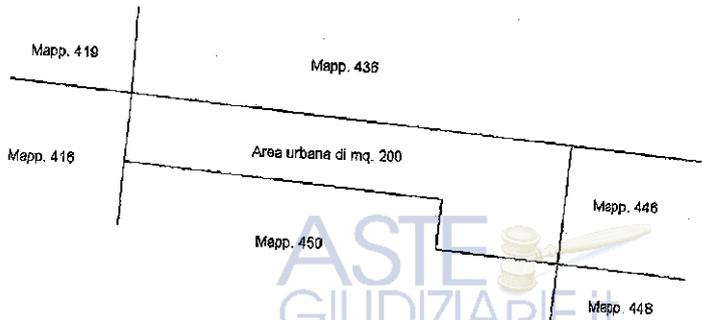
Protocollo n. MI0072828 del 31/01/2011

Tipo Mappale n. 70283 del 28/01/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

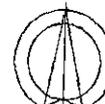
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di BESANA IN BRIANZA (A818) - < Foglio: 25 - Particella: 449 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2018 - n. T244591 - Richiedente: Telematico

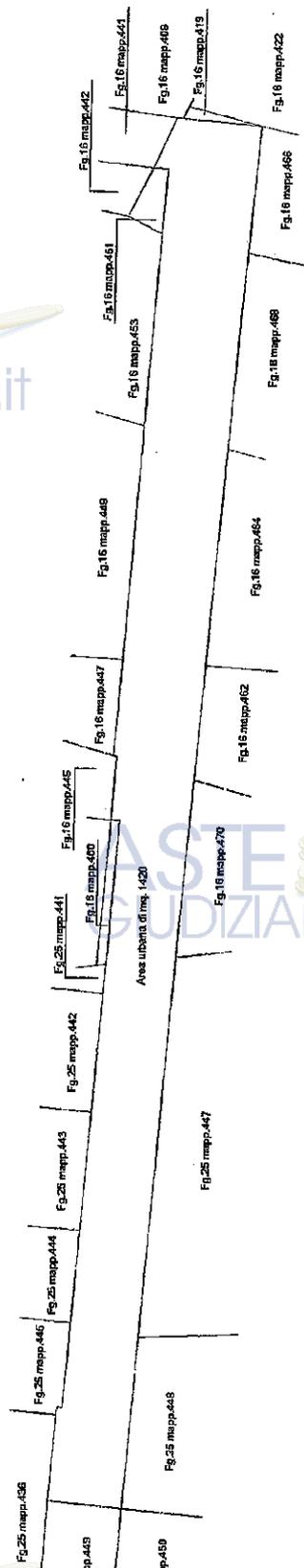
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Elaborato Planimetrico** Compilato da: **Villa Matteo**  
 Comune di **Besana In Brianza** Sezione: **Foglio: 25**  
 Particella: **445** Prov. **Mozza E Brianza** N. **849**  
 Dimostrazione grafica dei subalotomi. **28/01/2011** da: **28/01/2011**

Mappe Mappale n. **61264** del **27/01/2011** Scala **1 : 500**

Fg. 25 mapp. 446  
 Fg. 16 mapp. 461



PIANO TERRA

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2018 - Comune di BESANA IN BRIANZA (A818) - < Foglio: 25 - Particella: 446 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Milano

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2018 - n. T245618 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420)

Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**