

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

IL LOCATORE Società ELPI S.A.S. di Tagliabue Fernanda e C., con sede in Milano P.le Cimitero Maggiore, 4 P.Iva 02710550159;

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE A.R. SERVICE S.A.S. di Riccardo Acevedo Manoli & C. in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Riccardo Alfonso Acevedo Manoli nato a Milano il 28.7.1971, con sede legale in Milano – 20124 – V.le Vittorio Veneto, 20 – Cod. Fisc. 05044160967 l'unità immobiliare, in Milano, P. le Cimitero Maggiore, 6 – piano terra, seminterrato e box n.3 - estremi catastali identificativi delle unità immobiliari, piano terra fg.90 num.7 sub.2, seminterrato fg.90 num.13 sub.30, box fg.90 num.7 sub.21- ad uso negozio per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

PATTI E CONDIZIONI

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 e cioè dal 1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2020.
- 2) Il canone annuo di locazione per il primo anno è stabilito in Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) più IVA, oltre Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) più IVA per spese e Euro 1.167,00 (millecentosessantasette/00) per riscaldamento salvo conguaglio e, così, in totale Euro 7.867,00 (settemilaottocentoottantasette/00) oltre IVA pagabili al domicilio del locatore in 4 rate trimestrali anticipate di Euro 2.375,00 (duemilatrecentosettantacinque/00) oltre IVA. Dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2021 il canone viene stabilito in Euro 6.000,00 (seimila/00) sempre più spese per Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) e riscaldamento per Euro 2.800,00 (duemilaottocento/00) salvo conguaglio.

A decorrere dal 1 gennaio 2022 il canone viene stabilito in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) per i successivi sei anni sempre più spese per Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) e riscaldamento per Euro 2.800,00 (duemilaottocento/00) salvo conguaglio, ed aggiornamento Istat sul canone di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) a partire dal 1 gennaio 2023;

- 3) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente dal 1 gennaio 2023, automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta, nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78.
- 4) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del canone di affitto o della quota degli oneri accessori, decorsi venti giorni dalle convenute scadenze determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c. Ove il locatore non si avvalga della facoltà

concessagli dalla predetta clausola, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

- 5) E' concesso al conduttore di sublocare in parte l'immobile locato a società collegate ed in ogni caso previo assenso del locatore, pena la risoluzione del diritto del contratto ex art.1453 c.c..
- 6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e gli impianti tutti e di averne accettato lo stato attuale di manutenzione. Ogni miglioria o addizione, resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salvo la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del conduttore.
- 7) Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (suonerie, fili, citofono, etc.), idraulici (rubinetti, tapparelle, serrande, saracinesche comprese cinghie, rulli, molle, cardini, vetri, etc), sono a carico del conduttore.
- 8) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa del portiere, di inquilini o di terzi o di dipendenti e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione o infiltrazione d'acqua, nonché per rigurgito di fogna.
- 9) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 10) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che egli in seguito non lo utilizzi più e, comunque, il conduttore si impegna a comunicare a mezzo raccomandata a/r eventuali mutamenti della propria sede.
- 11) Le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, e l'imposta di registro nella misura del 50% sono a carico del conduttore.
In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.
- 12) Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata a/r consegnata alla posta non meno di dodici mesi prima della scadenza della locazione, il contratto, ancorché a termine, si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto al punto 3) relativamente alla consistenza del canone.
- 13) Per qualsiasi controversia che possa sorgere nell'esecuzione del presente contratto le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Milano.



for

