

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

IL LOCATORE Società ELPI S.A.S. di Tagliabue Fernanda e C.
con sede in Milano P. le Cimitero Maggiore, 4 Cod.Fisc - 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. - P.Iva 05044160967

l'unità immobiliare, in Milano, P. le Cimitero Maggiore, 6 - piano terra -
foglio 90 - mappale 11 - subalterno 25 - categoria C/2 - rendita catastale
€ 339,11 - ad uso esclusivo di magazzino. ^{134m²}

PATTI E CONDIZIONI

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 e cioè dal 01/10/2017 al 30/09/2023.
- 2) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 3.600,00 (Tremilaseicento/00) più IVA per il periodo 1.10.2017 / 31.12.2021. A partire dal 01.01.2022 il canone viene stabilito in € 6.000,00 (Seimila/00) più IVA.
Le spese ammontano a € 600,00 (Seicento/00) più IVA e dopo il primo anno verranno determinate in base al consuntivo dell'anno precedente.
Canone di locazione e spese sono da pagarsi al domicilio del locatore in n° 4 rate trimestrali anticipate scadenti il 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10 di ogni anno.
- 3) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato a partire dal 1.10.2023, 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 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.

- 5) E' concesso al conduttore di sublocare in parte l'immobile locato a società collegate e non 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, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ogni miglioria o addizione, resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del conduttore.
- 7) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici D.L. n.145 del 23/12/2013.
- 8) Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. e le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78, nonché per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile, l'importo della polizza globale fabbricato.
- 9) E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.
- 10) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 11) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 12) 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 vi abiti più.

13) 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.

14) Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta non meno di sei 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.

Milano, 1 ottobre 2017

IL LOCATORE

ELPI S.A.S.

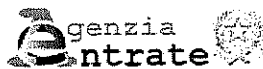


IL CONDUTTORE

A.R. SERVICE S.A.S.



A.R. SERVICE SAS



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 1
Codice Identificativo del contratto TNL17T022041000KB

In data 30/10/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 17103011570060934 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02710550159 e trasmessa da
CONSULDATA SRL

Il contratto e' stato registrato il 30/10/2017 al n. 022041-serie 3T
e codice identificativo TNL17T022041000KB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : ELPIARSERV17
Durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023 Data di stipula 01/10/2017
Importo del canone 3.600,00 n.pagine 3 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ __RUOLO__
001_02710550159 __A__ 001_05044160967 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C2 Rendita cat. 339,11
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI
PIAZZALE CIMITERO MAGGIORE 6

Li, 30/10/2017

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I
Dati del locatore

	Codice fiscale 0 2 7 1 0 5 5 0 1 5 9	Soggetto non presente in atto <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input checked="" type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale ELPI S.A.S.	Nome				
NUMERO LOCATORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td>001</td></tr></table>	001	Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			
001						

	Codice fiscale	Soggetto non presente in atto <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome				
NUMERO LOCATORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td></td></tr></table>		Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			

	Codice fiscale	Soggetto non presente in atto <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome				
NUMERO LOCATORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td></td></tr></table>		Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			

	Codice fiscale	Soggetto non presente in atto <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome				
NUMERO LOCATORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td></td></tr></table>		Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			

SEZIONE II
Dati del conduttore

	Codice fiscale 0 5 0 4 4 1 6 0 9 6 7	Tipologia conduttore <table border="1" style="width: 20px; height: 20px;"><tr><td>3</td></tr></table>	3	Soggettività IVA <input checked="" type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>
3						
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale A.R. SERVICE S.A.S.	Nome				
NUMERO CONDUTTORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td>001</td></tr></table>	001	Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			
001						

	Codice fiscale	Tipologia conduttore <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome				
NUMERO CONDUTTORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td></td></tr></table>		Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			

	Codice fiscale	Tipologia conduttore <input type="checkbox"/>	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario <input type="checkbox"/>	
	Cognome o Denominazione o Ragione sociale	Nome				
NUMERO CONDUTTORE <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"><tr><td></td></tr></table>		Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita	Provincia (sigla)			