

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

Con la presente scrittura il **LOCATORE**

Società **ELPI S.n.c.** di Picciocchi Umberto e Picciocchi Marco Paolo con sede in Piazzale Cimitero Maggiore n. 4 – Milano, Partita IVA 02710550159, in persona del Legale Rappresentante **Sig. Picciocchi Marco**, nato a Milano il 14/03/1961, residente a Milano, Largo della Crocetta n. 2, Codice Fiscale PCCMCP 61C14 F205S,

CEDE IN LOCAZIONE

AI **CONDUTTORE**

Sig.ra **Solimito Silvia**, nata a Milano il 04/06/1980, residente a Pero - Via Cesare Battisti n.15, Codice Fiscale SLMSLV80H44F205A P.I. 13345460961 che accetta, l'unità immobiliare sita in Milano – P.le Cimitero Maggiore n.4, iscritta al Catasto al Foglio 90, part. 13, sub 1, cat. C/1, classe 10, rendita catastale € 3.505,30.=, adibita ad uso esclusivo di negozio per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

P

### ATTI E CONDIZIONI

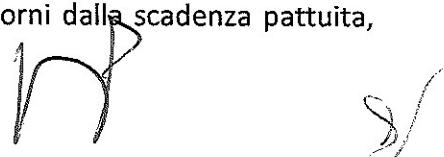
- 1) La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) **con decorrenza dall' 1/02/2024 e con scadenza al 31.01.2030**

Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di sei anni, salvo quanto previsto al successivo punto 3).

- 2) Il Locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto di locazione, in occasione della prima scadenza sopra indicata, e con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, come previsto dall'articolo 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.
- 3) Ciascuna delle Parti ha diritto, in occasione della seconda scadenza, di rinunciare al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.



- 4) Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta e risoluzione definitiva del presente contratto, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata con R.R. da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata entro 60 (sessanta) giorni a mezzo raccomandata con R.R., o in mancanza di accordi, il contratto si intenderà definitivamente scaduto e risolto a tutti gli effetti alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
- 5) Il Conduttore può recedere dal contratto, in qualsiasi momento con un preavviso di mesi 6 (sei), che dovrà essere comunicato al Locatore con lettera raccomandata con R.R..
- 6) Il canone di locazione annuo è convenuto in € 10.200,00 (Diecimiladuecento/00), oltre le spese condominiali che si quantificano in circa € 1.800,00 (Milleottocento/00) annue, **“salvo conguaglio”**, per un totale annuo di € 12.000,00 (Dodicimila/00) che saranno corrisposti a partire dalla prima rata scadente il 1/02/2024 di €1000 ,00 (Mille/00) mensili.  
Il canone dovrà essere corrisposto **trimestralmente** dal Conduttore tramite bonifico bancario sul conto corrente: IBAN IT82J0307502200CC8500798200.
- 7) Il Conduttore si impegna al pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori relativi all'uso del locale stesso in via anticipata alle seguenti scadenze trimestrali 01/01 – 01/04 – 01/07- 01/10.
- 8) Il canone di locazione sarà annualmente aggiornato, senza necessità di richiesta da parte del Locatore, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 9) Le forniture delle utenze di luce, gas, telefono e la TARI - tassa rifiuti sono a carico del Conduttore e così pure le eventuali nuove imposizioni fiscali o variazioni di quelle esistenti per tutto il periodo della locazione.
- 10) Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, delle spese condominiali e degli oneri accessori, decorsi 8 (otto) giorni dalla scadenza pattuita,



costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 Codice Civile (importanza dell'inadempimento) e dell'art. 5 Legge 392/78 (inadempimento del Conduttore).

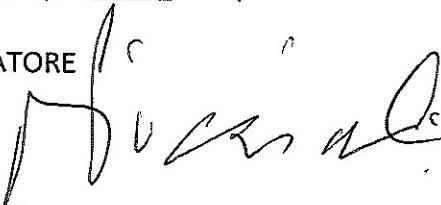
- 11) Il Conduttore dichiara di aver visionato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione nello stato in cui gli è stato consegnato, pena il risarcimento dei danni, ed a eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il Conduttore riconosce che l'immobile fa parte di uno stabile in condominio; pertanto, si impegna al rispetto del regolamento del quale dichiara di aver preso visione e, comunque, ad usare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12) L'immobile è locato ad esclusivo uso di negozio e il Conduttore si impegna a non mutarne la destinazione, anche solo parzialmente o temporaneamente. Il Conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal Locatore in forma scritta resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al Conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto e comunque salva la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spesa del Conduttore.
- 13) Il conduttore non potrà sublocare, né cedere in comodato, totalmente o parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del Locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile.
- 14) Le riparazioni di cui all'art. 1576 Codice Civile (mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 Codice Civile (piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del Conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa alla manutenzione degli impianti e dei servizi. Non provvedendovi tempestivamente il Conduttore, potrà provvedervi il Locatore ed il relativo costo dovrà essergli



- 21) Viene versato l'importo di € 2.550,00 (Duemilacinquecentocinquanta/00) come deposito cauzionale, per eventuali danni o deperimenti rispetto all'attuale situazione che la parte Conduttrice conferma essere in normale stato di manutenzione. Detto importo verrà restituito al termine della locazione previsa visione dei locali.
- 22) Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla Legge 9.12.1998, n. 431, alla Legge 27.07.1978, n. 392 ed agli articoli 1571 e ss. del Codice Civile.
- 23) Per qualunque controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di MILANO.
- 24) Il Locatore dichiara di aver provveduto a presentare l'attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare in contratto presso gli Uffici competenti e fornisce copia della certificazione stessa al Conduttore.

Milano, 1/02/2024

IL LOCATORE



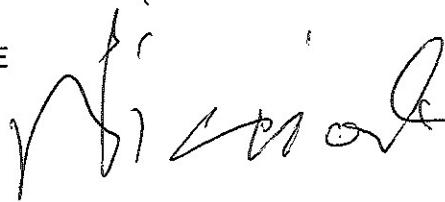
IL CONDUTTORE



A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano specificatamente i punti tutti: 1 – 2 – 3 - 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 e 24 del presente contratto.

Milano, 1/02/2024

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

