

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO/COMMERCIALE

Con il presente contratto la Società _____ codice Fiscale _____

_____ sede legale in _____ egualmente rappresentata

dell'avvocato (_____ zio, Cod. fiscale _____

seguito denominata "Locatore"), concede in locazione alla Società Moreschi S.p.A.,

Partita IVA 00333260180, sede legale in Vigevano (PV), via Cararola 69, legalmente

rappresentata dalla signora _____ di seguito denominata "Conduttore"), che

accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare, (di seguito denominata l'

"Unità Immobiliare") colorata in giallo nella planimetria che al presente contratto (di

seguito il "Contratto") si allega, sita in Milano (MI), via Manzoni n. 12, piano terreno e

soppalco, al momento parte della maggior unità catastalmente definita al foglio 389,

particella 141, sub 707_T cat. C/1, classe 18, consistenza mq 215, rendita €

36.420,54;

Si precisa che è in corso di presentazione la pratica per il frazionamento e la

definizione precisa dei dati catastali inerenti la porzione locata, assumendosi il

Locatore l'onere di darne tempestiva comunicazione al Conduttore.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Destinazione ed uso delle Unità Immobiliare

Il Conduttore dichiara che l'Unità Immobiliare è destinata in via esclusiva ad

uso di negozio e showroom prevedente il contatto con il pubblico degli utenti e

dei consumatori. Il Conduttore si obbliga a non mutare la destinazione dell'

Unità, pena la risoluzione di diritto del contratto.

2) Durata e facoltà di recesso del Conduttore

1/10/14

Le parti convengono che la durata del Contratto sarà articolata in due periodi di 6(sei) anni ciascuno e cioè dal 01/02/2021 al 31/01/2027 (primo periodo) e dal 01/02/2027 al 31/01/2033 (secondo periodo).

Tale complessiva durata si protrarrà automaticamente per un ulteriore periodo di 6(sei) anni qualora non intervenga disdetta, tramite raccomandata R.R. o pec, almeno un anno prima della scadenza.

Le parti congiuntamente concordano e statuiscono che non è data facoltà a ciascuna di esse, salvo reciproci accordi nonché gravi e documentati motivi, di recedere anticipatamente dal contratto prima del 31/01/2033.

3) Canone di locazione e spese accessorie

Il canone di locazione annuo, comprensivo delle spese ripetibili, è convenuto in euro **€ 180.000,00 (centoottantamila/00)** oltre l'IVA.

Onde tener conto degli ingenti lavori di adeguamento dell' Unità Immobiliare che saranno svolti a cura e spese del Conduttore, il Locatore concede che il canone del primo anno (01/02/2021-31/01/2022) sia pari ad **€ 45.000,00 (quaratacinquemila/00)** da corrispondere in unica soluzione entro il 30 giugno 2021 e quello del secondo anno (01/02/2022-31/01/2023) sia pari ad **€ 120.000,00(centoventimila/00)**, questo da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate con scadenze non successive al 20/02 - 20/04 - 20/07 - 20/10.. Tutti i canoni verranno aggiornati, senza necessità di comunicazione, a partire dal secondo anno della locazione, in misura pari al 100% della variazione ISTAT.

Al sensi dell'art.10 n.8 del DPR 633, il Locatore dichiara di voler si avvalere dell'opzione per l'imponibilità all'IVA del corrispettivo pattuito.

Il Conduttore si impegna inoltre al pagamento di tutte le imposte comunali stabilite per legge a carico del Conduttore stesso, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la TARI (Tassa sui rifiuti) e la TASI (Tassa sui servizi indivisibili).

Il pagamento del canone e degli oneri accessori (questi ultimi in acconto, salvo conguaglio e previa presentazione dei rendiconti annuali) verrà effettuato dal Conduttore in quattro rate trimestrali anticipate con scadenze non successive al 20/01 - 20/04 - 20/07 - 20/10 di ogni anno, mediante accredito sul conto corrente bancario indicato dal Locatore, previa emissione della relativa fattura.

Il mancato pagamento del canone e di quanto altro dovuto anche per oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, comporteranno, previa costituzione in mora del Conduttore, la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

Il pagamento anche solo ritardato rispetto alle scadenze pattuite, comporterà, a richiesta del Locatore, e senza necessità di costituzione in mora, il riconoscimento da parte del Conduttore degli interessi sulle somme dovute in misura pari al saggio legale maggiorato di tre punti percentuali.

4) Divieto di sublocazione

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare o comodare in tutto o in parte, l'Unità Immobiliare senza il consenso del Locatore, eccezion fatta per persone o Enti ad esso direttamente riconducibili. L'inosservanza del presente divieto determinerà ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

5) Stato dei luoghi. Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

5.1 Il Conduttore dichiara di aver preso atto dello stato dei locali così come rappresentati nella planimetria allegata al presente Contratto e di averli trovati adatti all'uso cui intende destinarli.

5.2 Il Conduttore dichiara che eseguirà a proprie cura e spese, oneri autorizzativi

inclusi, i lavori necessari a rendere l' Unità Immobiliare adatta alle proprie necessità lavorative..

Resta inteso che tali lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Locatore che, attraverso i propri tecnici, ne supervisionerà l' effettuazione al fine di verificare che non vengano apportate modifiche sostanziali.

5.3 Il Locatore dichiara che, qualora necessario e /o richiesto, rilascerà al Conduttore eventuali autorizzazioni e/o dichiarazioni richieste dai pubblici uffici onde consentire l' effettuazione dei lavori di sistemazione dell' Unità Immobiliare

5.4 Al termine dei lavori verrà redatto apposito verbale e da tale data il Conduttore dovrà provvedere a tutte le riparazioni ordinarie previste a suo carico dagli artt. 1576 e 1609 cc. e qualsiasi altra di natura ordinaria riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell' Unità Immobiliare e, precisamente, elettrici, idraulici, serramenti e tapparelle, impegnandosi inoltre a non apportare modifiche ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

5.5 Ove nel corso della locazione venga dichiarata l' inabilità o l' inidoneità all' uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il Locatore, in relazione all' eventuale conseguente risoluzione del presente Contratto, dovrà restituire la parte dei ratei di affitto e spese anticipategli proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell' ipotesi del secondo capoverso dell' articolo 1578 cc.

5.6 Qualora si eseguano nell' immobile di cui fa parte l' Unità Immobiliare opere rilevanti, anche se non improrogabili, atte a conservare la destinazione o ad evitare maggiori danni che ne possano compromettere l' efficienza in relazione all' uso cui è adibito o si effettuino opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione,

ricostruzione o rinnovamento degli impianti, o, comunque, il Locatore installi nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il Conduttore si impegna ad accettare, a semplice richiesta, un'integrazione del canone nella misura pari all'interesse legale sul capitale impiegato dal Locatore in relazione ai lavori eseguiti, per la quota riferibile all' Unità Immobiliare.

6) Divieto di apportare modifiche o migliorie

Ogni miglioria o addizione apportata dal Conduttore, successivamente agli interventi di cui al precedente art. 5.2, resterà acquisita, senza compenso, a favore del Locatore, salva la facoltà del Locatore di pretendere, al termine della locazione, la rimessa in pristino.

7) Servizio di vigilanza

Il Locatore si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo, assenza e ferie del portiere e nelle festività infrasettimanali ed eventualmente di sopprimere il servizio di portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici o elettronici.

8) Obbligo di far visitare l'Unità Immobiliare

8.1 E' riservata al Locatore, in periodi prestabiliti in accordo con il Conduttore, la facoltà di visitare o far visitare, durante il corso della locazione, i locali affittati ed eseguirvi lavori indifferibili, ai sensi dell'art. 1583 C.C., senza alcun indennizzo al Conduttore, anche qualora tali opere durassero oltre venti giorni, rinunciando con ciò il Conduttore al disposto dell'articolo 1584, comma 1 C.C., a condizioni che non venga pregiudicato il regolare godimento del bene locato.

8.2 Nell'ultimo semestre di locazione, o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere lo stabile o l'Unità Immobiliare, il Conduttore si impegna a consentirne la visita agli

MA. EGAT

aspiranti acquirenti due giorni feriali a settimana, con orari da concordare preventivamente, sotto pena del risarcimento dei danni.

9) Responsabilità del Conduttore

Il Conduttore è costituito custode dell' Unità Immobiliare ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti causati da fatto doloso o colposo di terzi e, segnatamente, per i furti con o senza scasso. Parimenti il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica.

10) Pertinenze

Le parti si danno atto che è escluso qualsiasi vincolo di pertinenza o accessorietà tra le unità immobiliari oggetto del presente Contratto ed altri locali, adibiti ad abitazione o ad uso diverso, contemplati in altri contratti fra le stesse parti, vigenti o futuri.

11) Elezione di domicilio e Comunicazioni

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' Unità Immobiliare.

12) Rispetto dei regolamenti dello stabile

Il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel "Regolamento generale degli inquilini" del quale ha ritirato copia, nonché quelle contenute nell'eventuale regolamento dello stabile. La non osservanza delle norme previste nei suddetti regolamenti, se contestata almeno due volte al Conduttore mediante raccomandata, darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del presente Contratto con tutte le conseguenze di legge.

13) Polizze assicurative

Il Locatore dichiara di essere garantito da Polizza Globale Fabbricati ed il Conduttore dichiara di essere assicurato, con primaria compagnia di assicurazione, con apposita polizza incendio, rischio locativo per i danni causati all' Unità Immobiliare e alle cose in essa contenute, direttamente e/o tramite l'occupante e per responsabilità civile verso terzi.

14) Incendio

In caso di incendio il Locatore è sollevato da qualsiasi responsabilità in relazione agli eventuali danni che dovessero derivare alle cose del Conduttore.

15) Registrazione

Le formalità della registrazione del presente Contratto vengono congiuntamente richieste dalle parti e verranno svolte a cura del Locatore con riparto al 50% dei relativi oneri, restando a totale carico del Conduttore le sole spese di bollo.

16) Modifiche e integrazioni

Qualunque modifica o integrazione al presente Contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

17) Trattamento dati personali

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti conseguenti al rapporto di locazione.

Ogni comunicazione e/o documentazione sarà inviata

per il Locatore:

A.

it.it

per il Conduttore:

Moreschi S.p.A

Via Cararola 69

27029 Vigevano

18) Foro Competente

Per qualunque contestazione che dovesse sorgere nell'interpretazione, validità e/o nell'esecuzione del presente Contratto, il Foro Competente sarà quello di Milano.

19) Disposizioni generali

Per quanto non previsto dal presente Contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e, comunque, alle leggi vigenti ed agli usi locali.

20) Certificazione energetica

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla Certificazione Energetica degli immobili oggetto della presente locazione.

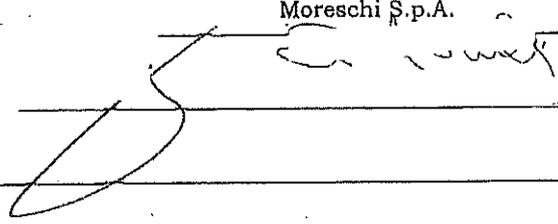
Letto, approvato e sottoscritto

Milano, li _____

Il Locatore

Il Conduttore

Moreschi S.p.A.



MODULO
1/19 - 1968/69

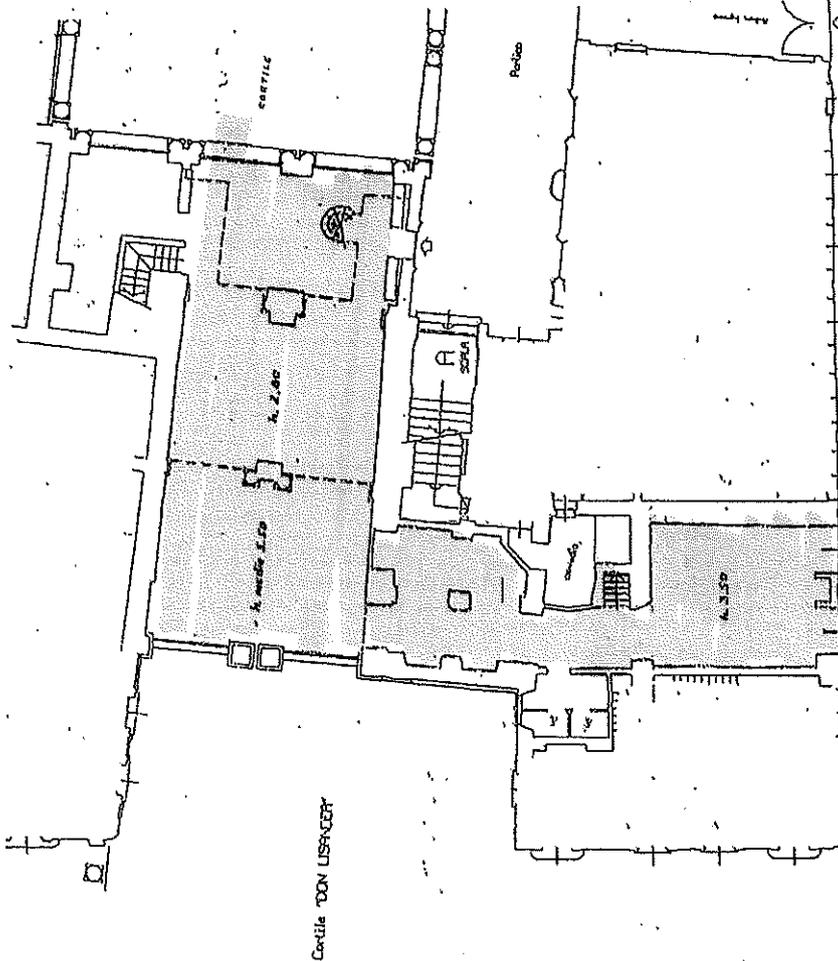


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (DEU)
LIRE
400

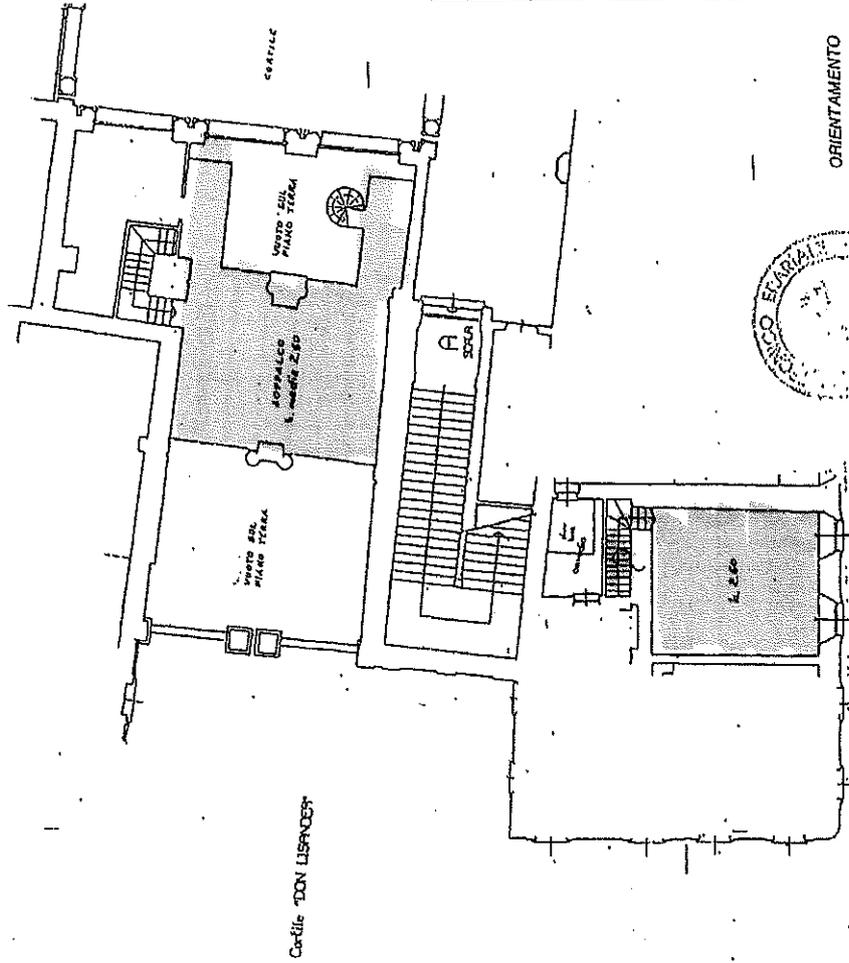
Planimetria di u.u. in Comune di MILANO, via A. MANZONI, civ. 12

PIANO TERRA



VIA A. MANZONI

PIANO PRIMO e SOPPALCO



VIA A. MANZONI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completato dal

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 383
n. 141
sca. 2 - 60
Nuovo Sub. 707

iscritto all'albo del
della provincia di

789
Firma

VIZIO

30/11/68

