

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA A VALERE TRA LE PARTI:

- i

- la società

11

PREMESSO

- che il presente contratto di locazione ha ad oggetto:

- 2) Porzione di locale commerciale, corrispondente a circa la metà, sito in Milano, in Corso Buenos Aires n. 77/A, con ingresso ed esposizione nella Galleria Doria in punto d'angolo, posto al piano terreno, identificato in N.C.E.U. al fgl. 272, num. 141, sub. 886, z.c. 2, cl. 9, cat. C/1, R.C. € 5.978,93 più precisamente individuato nell'allegata planimetria alla lettera "B" della presente scrittura.

planimetria alla lettera "B" della presente scrittura.

- *l'intero oggetto rappresentato nella planimetria e 4 delle lotte "C";*
- che dall'oggetto della locazione sono espressamente escluse tutte le porzioni ai piani interrati o destinate a deposito, e una porzione rettangolare dell'immobile con subalterno 886 al piano terreno che il locatore si riserva la disponibilità in quanto adiacente con quella in cui questi svolge la propria attività commerciale (come delimitato in planimetria allegata "A");

[REDACTED]

- che [redacted] in proprio quale persona fisica e quale amm.re unico della società [redacted], entrambe di seguito denominate "il conduttore" intendono prendere in locazione una porzione dell'immobile qui descritta e meglio delimitata nell'allegata planimetria, così come risulta a seguito dei recenti interventi di ristrutturazione dell'immobile condotti dalla proprietà, di cui dichiarano di aver preso esatta e specifica visione a seguito di sopralluogo;
- che il conduttore dichiara di avere conoscenza del Regolamento di Condominio e si impegna a rispettarlo, nonché della destinazione urbanistica dell'immobile e della sua documentazione catastale e amministrativa relativamente all'esercizio di attività commerciale nello stesso.

SI CONVIENE E SI STIPULA:

- 1) premessa: la premessa è parte integrante del presente atto;
- 2) consenso: [redacted] concede in locazione l'immobile di cui in premessa alla [redacted] ed al Sig. [redacted] quale conduttore persona fisica che interviene in proprio, i quali solidalmente accettano;
- 3) consenso del conduttore e custodia della cosa: il conduttore dichiara di avere ispezionato l'immobile locato e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e adatto alle esigenze della propria attività, esente da vizi e difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività; il conduttore si obbliga, altresì, a riconsegnarlo nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo le modifiche che questi intenderà apportare per l'esercizio della propria attività d'impresa e sempre previa approvazione del locatore secondo quanto stabilito nel seguito del presente atto; l'immobile viene concesso in locazione esclusivamente per le attività previste dalla destinazione catastale del locale che il conduttore dichiara di avere conosciuto; inoltre, la parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale (specie nella parte relativa ai divieti e alle limitazioni di uso) dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso, nonché ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;
- 4) decorrenza e durata: la locazione avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 1° Settembre 2023 sino al 31 Agosto 2029; al conduttore è concessa ai sensi di legge art. 27, co. 8, L. 392/78 la facoltà di recedere anticipatamente del contratto in ogni tempo con preavviso minimo di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, da comunicarsi ai rispettivi domicili dei locatori a mezzo lettera raccomandata A.R.;
- 5) consegna: contestualmente alla stipula del presente atto il conduttore dichiara di ricevere il possesso dell'immobile indicato in premessa;
- 6) canone di locazione: il canone di locazione viene concordemente determinato in Euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) IVA esclusa in ragione di anno da corrispondersi in n. 12 rate anticipate di tre mensilità ciascuna di Euro 1.600,00 (milleseicento/00) IVA esclusa al domicilio del locatore con prima scadenza il giorno 1° Novembre 2023, ovvero con accredito diretto in c/c bancario da comunicarsi al conduttore almeno 30gg. prima di divenire efficace con effetto a decorrere dal pagamento successivo a tale termine; ogni variazione dovrà essere comunicata al conduttore a mezzo raccomandata a.r. presso il locale condotto in locazione;
- 7) aggiornamento I.P.C. ISTAT: il canone come determinato che precede dovrà essere aggiornati in misura pari al 75% dell' IPC (ovvero di altro indice rappresentativo della variazione del potere d'acquisto della moneta) secondo il disposto art. 32 L. 392/78;

[redacted] per la società

- 8) clausola "solve et repete": il conduttore non potrà ritardare in alcun modo il pagamento del canone ed oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute;
- 9) interesse di mora: sul ritardo nel pagamento dei canoni, o di ogni altro onere accessorio inerente al contratto, il conduttore riconosce al locatore, per ogni giorno di ritardo, l'applicazione di un interesse moratorio nella misura prevista dall' art. 5 del D.Lgs 231/2002, ovvero del Tasso Ufficiale di Sconto BCE in essere nel periodo di ritardo aumentato di sette punti percentuali, purché ciò non costituisca applicazione d'interesse in violazione delle disposizioni di legge contro l'usura; ovvero in caso in cui il tasso moratorio violi la normativa anti usura, verrà applicato il massimo tasso applicabile nel rispetto del limite fissato dalle stesse disposizioni contro l'usura;
- 10) facoltà di sublocazione e/o cessione d'azienda: al conduttore non è concessa in alcun modo la facoltà di sublocare l'immobile, né in comodato o cederne la detenzione a qualsiasi titolo; in caso di cessione d'azienda ex art. 36 Legge 392/1978, la proprietà manifesta la volontà di non liberare dalle obbligazioni assunte nel presente atto il primo conduttore, sublocatore o cedente; con la stipula della presente scrittura il primo conduttore si riconosce obbligato in solido con il cessionario per il contratto ceduto secondo quanto stabilito dagli artt. 1292 C.C. e ss. e 36 Legge 392/1978;
- 11) spese inerenti: sono a totale carico del conduttore le spese per luce, canone acqua, nettezza urbana derivanti dall'immobile, che dovranno essere corrisposte direttamente agli enti ed uffici erogatori dei relativi servizi; il conduttore si impegna al pagamento verso il locatore delle sole spese di condominio riferite all'unità immobiliare locata secondo il Rendiconto consuntivo di ogni anno; e a tale scopo le parti convengono di imputare € 50 (cinquanta/00), già incluse nel canone di cui al precedente punto 6, a titolo di acconto sulle quote condominiali dovute, salvo conguaglio a credito o a debito secondo quanto effettivamente dovuto in base al Rendiconto approvato dall'Assemblea del Condominio;
- 12) aggiunte e migliorie: sono a carico del conduttore le spese per la manutenzione ordinaria del bene locato; il conduttore non potrà apportare miglioramenti all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore; potrà realizzare addizioni allo stesso purché siano separabili e non vi arrechino nocumento, ma sempre previo consenso scritto del locatore; è da considerarsi assenso tacito la mancata opposizione da parte del locatore non comunicata in forma scritta entro 60gg. dalla ricezione della richiesta di consenso; il conduttore si impegna al completo ripristino dell'immobile nello stato in cui gli viene consegnato con la rimozione di tutte le aggiunte eseguite in corso di locazione; il conduttore autorizza il locatore a trattenere il deposito cauzionale per eseguire o far eseguire ad impresa di fiducia il ripristino dell'immobile;
- 13) rinuncia al diritto d'indennizzo: alla riconsegna dell'immobile il conduttore che non abbia provveduto alla loro rimozione, riconosce ai locatori la facoltà di considerare le addizioni autorizzate, ove non facilmente separabili, quali parti dell'immobile, senza obbligo di indennizzo alcuno; per contro il conduttore si impegna a rimuovere prima del rilascio tutte le strutture mobili e la stigliatura, ovvero in mancanza al rimborso delle spese sostenute dalla proprietà per la liberazione dei locali ed il loro ripristino;
- 14) esonero di responsabilità: il locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, anche derivanti da terzi per l'attività svolta nei locali oggetto della locazione;
- 15) cause di risoluzione espressa ed automatica: costituiscono motivi espressi di risoluzione contrattuale: il mancato pagamento di due mensilità di canone nei termini pattuiti; il cambio di destinazione d'uso, la sublocazione, la cessione del contratto in

assenza del "consenso scritto" da parte del locatore, salvo quanto pattuito in precedenza; la realizzazione di modifiche, miglioramenti e addizioni, non autorizzati dal locatore, secondo quanto previsto il presente contratto; qualsiasi comportamento del conduttore che sia di rilevanza penale nell'uso del locale affittato; la violazione di doveri incombenti sul conduttore quale custode dell'immobile; diritto d'ispezione: il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale affittato secondo correttezza, previo congruo preavviso;

16) imposte e tasse: le spese per il pagamento dell'imposta di registro del presente contratto sono a uguale carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna e la relativa formalità dovrà essere eseguita dal locatore salvo rivalsa per l'importo nei confronti del conduttore;

17) deposito cauzionale: per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte nella presente scrittura, il conduttore costituisce garanzia con il rilascio nelle mani del locatore deposito cauzionale pari a € 12.800,00 (dodicimilaottocento/00) di cui il locatore dà quietanza con la sottoscrizione della presente scrittura; il deposito cauzionale sarà restituito dal locatore al conduttore alla cessazione del contratto di locazione;

18) adeguamento del deposito cauzionale: il conduttore si impegna a rinnovare per tutta la durata del contratto di locazione ed ad aggiornare l'importo oggetto di fideiussione in rapporto al valore corrispondente al 75% dell'IPC delle famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT;

19) patto di non concorrenza: premesso che il conduttore svolge la propria attività di laboratorio e vendita di scarpe e calzature nei locali adiacenti a quelli oggetto della locazione, è fatto espresso divieto al conduttore, che con la sottoscrizione della presente scrittura accetta e si impegna, di non vendere o promuovere la vendita, né nei locali oggetto della locazione, né in altro punto vendita, di prodotti classificati ed appartenenti alla stessa categoria merceologica di quelli già venduti e promossi e commercializzati dal locatore, tra cui scarpe, scarpe da plantare, calzature per soggetti affetti da diabete, articoli in pelle e di valigeria, ecc.; in caso di violazione di tale patto e divieto le parti riconoscono l'applicazione di una penale a carico del conduttore in favore del locatore nella misura del 35% (trentacinque per cento) del fatturato realizzato nel punto vendita durante il mese in cui avverrà la violazione.

20) cessione del contratto: il conduttore dichiara sin d'ora di consentire al locatore la eventuale cessione del presente, purché ciò non comporti alcuna modificazione delle condizioni in esso riportate, ad eccezione e per ciò che concerne gli obblighi fiscali se la cessione avviene a soggetto IVA, con obbligo per il cedente di comunicare con preavviso minimo di 30gg. l'identità del nuovo locatore;

21) norme applicabili: per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme di legge in quanto applicabili;

22) elezione di domicilio e foro competente: ai fini del presente atto il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso il locale concesso in locazione presso il quale eseguire le comunicazioni ex art. 137 ss. c.p.c.; per ogni controversia nascente dal presente negozio le parti dichiarano competente il foro di MILANO;

23) valore essenziale: Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, l'inadempienza da parte del conduttore di anche una soltanto delle predette clausole produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto;

24) imputazione dei pagamenti: in aggiunta al disposto dell'art. 1193 co. 1 Cod. Civ., il conduttore autorizza espressamente il locatore ad imputare ogni pagamento

prioritariamente alla soddisfazione degli oneri accessori alla locazione (es. condomino, recupero imposta di registro, oneri e spese, ecc.) e solo successivamente al canone di locazione;

25) A.P.E.: ai sensi del novellato art. 6, c.3, D.Lgs. 192/05. il conduttore dichiara e dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato e copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Milano Addì 2 Agosto 2023.

Il presente contratto di locazione, composto di pagine su fogli e di due planimetrie allegata indicante la porzione oggetto della locazione e letto, firmato e sottoscritto:

[Redacted signature area]

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. le parti espressamente approvano gli artt. 10: ristrutturazione edilizia dell'immobile 11: clausola "solve et repete", 12: interesse di mora, 13: facoltà di sublocazione, 14: spese inerenti, 15: aggiunte e migliorie, 16: rinuncia al diritto d'indennizzo, 20: imposte e tasse, 17: deposito cauzionale, 19: patto di non concorrenza, 18: adeguamento del deposito cauzionale, 20: cessione del contratto, 22: elezione di domicilio e foro competente, 23: valore essenziale; 24: Imputazione dei pagamenti.

[Redacted signature area]