

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e valevole ad ogni effetto di legge,

TRA

- La Sig.ra Laura CASATI, nata a Milano il 17/05/75/ e residente a Milano in via Mac Mahon n° 5, C.F. CSTLRA75E57F205c, di seguito *Locatore*,

e

- La Società NINA S.r.l.s. con sede a Milano in C.so di Porta Ticinese, n° 50, iscritta al registro delle imprese presso la camera di commercio di Milano, al numero R.E.A. MI - 2083637 - Codice Fiscale e Partita P. IVA 09327540960, nella persona del legale rappresentante Federico Teresino Rossi DIONISOTTI, nato a Milano il 06/08/1977 e residente in Milano, Via Pier Luigi da Palestrina, 8, in qualità di Amministratore unico, di seguito *Conduttore*

si conviene e si stipula quanto segue:

Il *Locatore* concede in locazione al *Conduttore*, che accetta, i locali di sua proprietà e, precisamente,

- locali siti in Milano, C.so di Porta Ticinese, 50, fronte strada, costituiti da n. 1 vani, servizi e uso cantina sottostante il locale;

Dati catastali: unità immobiliare censita al N.C.E.U di Milano; Foglio 474; Particella 59; Sub. 719; Categoria C/1; Classe 8; Consistenza mq 38; Rendita Catastale Euro 1418,91

La locazione viene stipulata esclusivamente ad uso commerciale e prevede contatto con il pubblico e somministrazione di bevande ed alimenti.

Il *Locatore* dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti e che gli impianti vengono consegnati ed accettati nello stato di fatto in cui si trova.

La locazione sarà regolata dai seguenti accordi:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è valido per la durata di anni 6 (sei) dal 01/04/2016 al 31/03/2022 in ottemperanza a quanto stabilito dalla L. 398/78, rinnovabile tacitamente di altri sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso per gravi motivi da comunicarsi da parte del conduttore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi tramite raccomandata A.R. (art. 27 cpv L. N° 392/78).

Per permettere al *Conduttore* l'effettuazione dei lavori di adeguamento dei locali e di messa a norma degli impianti, la consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione e al pagamento della prima rata di canone annuo.

2) CANONE DI LOCAZIONE - Il canone annuo di locazione viene fissato in € 33.600,00 (trentatremilaseicento/00) per solo affitto oltre al rimborso delle spese accessorie spettanti al *Conduttore*, come previsto dall'art. 9 Legge 392/78, stimate in € 2.000,00/anno (duemila/00): complessivamente €. 35.600,00 (trentacinquemilaseicento/00) - salvo conguaglio da effettuarsi a fine gestione condominiale - da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate (01/04-01/07-01/10-01/01) di pari importo ciascuna, equivalenti a € 8.900,00 (ottomilanovecento/00), entro e non oltre il giorno 10 di ogni trimestre tramite bonifico bancario.

Laura Casati

Federico Rossi

Il canone di locazione non sarà soggetto ad aumenti ed aggiornamento annuale ISTAT per la durata del presente Contratto.

3) FIDEIUSSIONE A GARANZIA/DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia della buona conduzione dei locali e mancato pagamento dei canoni il Conduttore rilascerà al Locatore entro il 30 aprile 2016 - idonea fideiussione bancaria o assicurativa (gradita al Locatore) di € 16.800,00 (sedicimilaottocento//00), pari a 6 canoni mensili. Tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la prosecuzione del contratto.

Inoltre all'atto del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento//00), pari al canone dovuto per un trimestre a titolo di ulteriore deposito cauzionale per mancato pagamento dei canoni ed eventuali danni. Tale somma sarà restituita al Conduttore entro venti giorni dall'avvenuta riconsegna dei locali e del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.

4) SUBLOCAZIONE LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO - La locazione è ad uso esclusivo, è vietato al Conduttore di mutare tale uso, di sublocare, ovvero di cedere tutti o parte dei locali, anche a titolo gratuito, senza permesso scritto del Locatore.

5) DESTINAZIONE LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO - Il Conduttore dichiara che l'immobile in oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

6) RITARDO PAGAMENTI - Il pagamento del canone o di quanto dovuto per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Locatario. Il mancato pagamento entro i termini previsti, indipendentemente dalla causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il locatario, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27/7/1978, n. 392.

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

7) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI - Il Conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna - libera da qualsiasi arredamento, materiali o merce - a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. L'unità immobiliare viene consegnata priva di impianto di riscaldamento che verrà installato, come d'accordo tra le parti, dal Conduttore in ottemperanza alle norme vigenti. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta ad eccezione degli interventi di ristrutturazione migliorativi concordati e del deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso.

8) EVENTUALI MIGLIORIE E ADDIZIONI APPORTATE DAL LOCATORE - Il Conduttore potrà apportare modifiche, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, a patto che gli oneri siano a carico interamente del conduttore stesso. Poiché verranno effettuate modifiche all'impianto elettrico, sarà cura del Conduttore farsi rilasciare certificazione conformità dell'impianto stesso e fornire copia al Locatore. Nel caso di interventi che comportassero modifiche degli elementi strutturali dell'immobile o sostituzione di impianti di qualsiasi genere, si rende necessario il consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore è responsabile sia verso il Locatore che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.

9) RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE - E' onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il Conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

10) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA - il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'attestazione della prestazione energetica; a tal riguardo il Locatore, consegna al Conduttore attestazione APE rilasciata il 21/07/14 avente codice identificativo n. 15146-024612/2014.

11) **SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO** - Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise nella misura del 50% tra il *Locatore* e *Conduttore*. Quest'ultimo provvede allo svolgimento delle relative incombenze.

12) MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO - Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, dovrà essere effettuata per iscritto e registrata.

13) AUTORIZZAZIONE DATI PERSONALI - Il locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 675/96).

14) **RINVIO A NORME GENERALI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione la legge 27/7/1978, n. 392, al codice civile e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

15) FORO COMPETENTE - Per qualunque contestazione che potesse insorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro esclusivamente competente è quello del domicilio del Locatore, e che viene eletto, a tutti gli effetti, in Milano.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, li 8 Febbraio 2016

Lava Rock

// Locatore

John R.

Il Conduttore

A mente degli art. 1341 e 1342, secondo comma del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15.

LaendForest

Il Locatore

13, 15.



Il Conduttore

Il Conduttore

Milano, li 8 Febbraio 2016

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 6

- 7 JUN. 2016

REGISTRATO AL N. 6239
IMPOSTE ASSOLTE 1.157,00
EURO MILLECENTO CINQUANTASETTE/00

1

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€35,20

TECHNACHOUE 7/0

Entrate

00023882 00020247 IDENTIFIC1
00233760 00020247 IDENTIFIC1
45/E-00010 00020247 IDENTIFIC1
IDENTIFICATIVO 011509576952620

01 15 095769 262 0

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/04/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 31/03/2022 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.