

Requisiti UT.  
Di dominio  
n° 1507

del  
19/5/2016

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**

Con la presente scrittura a valersi ad ogni effetto di legge tra:

la [redacted] con sede legale in 20100  
Milano [redacted] nella persona del legale rappresentante pro tempore  
signora [redacted] d'ora in avanti *Locatore*;

e  
la società [redacted] con sede legale in [redacted] via  
[redacted] n. 16, nella persona del Legale Rappresentante pro tempore Sig.  
[redacted] d'ora in avanti *Conduttore*;

**PREMESSO**

A) Che il Locatore è proprietario delle unità immobiliari costituenti l'intero complesso immobiliare (d'ora in avanti il *Complesso* o l'*immobile*) sito in Milano Via Lambruschini n.34, con destinazione catastale A/3 *Abitazioni di tipo economico*, C/2 e C/3 *Laboratori per arti e mestieri*, così come di seguito individuate:

- Fg.93, Mapp. 147:
  - Sub 701 piano S1 ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 24;
  - Sub 702 piano S1 ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 31;
  - Sub 703 piano S1 ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 28;
  - Sub 704 piano T ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 38;
  - Sub 709 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2;
  - Sub 710 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 3;
  - Sub 711 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2;
  - Sub 712 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2,5;
- Fg.93, Mapp. 141:

- Sub 704 piano T ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 22;
- Sub 705 piano T ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 20;
- Sub 706 piano T ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 23;
- Sub 707 piano T ZC 2 Cat. C/3 cl. 5 mq 28;
- Fg.93, Mapp. 142:
  - Sub 702 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 703 piano T ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 704 piano 1 ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 705 piano 1 ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 706 piano 2 ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 707 piano 2 ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 2.5;
  - Sub 708 piano 3 ZC 2 Cat. C/2 cl. 6 mq 29;
  - Sub 709 piano 3 ZC 2 Cat. C/2 cl. 6 mq 29.

**B)** Che il Locatore è interessato a concedere in locazione detto Complesso nella sua interezza alle condizioni che seguono.

**C)** Che il Conduttore è interessato a condurre in locazione il Complesso medesimo per destinarlo a residenza turistico-alberghiera e/o per la sublocazione anche (ma non esclusivamente) transitoria di natura turistica.

**D)** Che il Conduttore ha attentamente valutato lo stato di fatto e di diritto del Complesso, la sua destinazione catastale e la sua posizione urbanistico-amministrativa alla luce delle normative in vigore, dello strumento urbanistico vigente e dei relativi regolamenti comunali, assumendosi in via piena ed esclusiva ogni responsabilità connessa agli adempimenti tutti, materiali e burocratico-amministrativi, necessari alla modifica della destinazione d'uso ed all'ottenimento delle autorizzazioni richieste per lo

svolgimento dell'attività di cui al superiore punto C), che dichiara rientrare esclusivamente nel proprio rischio d'impresa, allo scopo esentando il Locatore da ogni responsabilità connessa.

E) Che il Conduttore ha, altresì, specificatamente valutato la rilevante incidenza economica degli interventi richiesti al fine di rendere il Complesso idoneo allo svolgimento dell'attività di cui al superiore punto C).

F) Che dei costi e degli adempimenti connessi a quanto ai superiori punti D) ed E) le parti, ed in special modo il Conduttore, dichiarano di aver tenuto conto in funzione della determinazione delle condizioni di cui al presente contratto ed, in particolare, nella determinazione del corrispettivo della locazione.

G) Che il Locatore è interessato alla trasformazione del Complesso finalizzata all'esercizio dell'attività di cui al superiore punto C), intendendo, allo spirare della locazione, a proseguire –direttamente o tramite locazione a soggetto imprenditoriale terzo- alla prosecuzione della stessa.

H) Che, pertanto, le suesposte premesse formano parte integrante, sostanziale ed inscindibile della seguente convenzione.

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **Art. 1 - Locazione**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore il Complesso di cui alle premesse per lo svolgimento dell'attività di cui al punto C) delle premesse nonché di ogni altra attività ad essa connessa e funzionale.

Il cambiamento dell'attività qui dichiarata, se non preventivamente comunicata e accettata dal Locatore costituirà clausola risolutiva espressa del presente contratto.

Il Conduttore dichiara altresì che il Complesso verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e ciò anche al fine dell'applicabilità delle norme relative al riconoscimento del diritto di prelazione per l'acquisto (L.392/78 artt. 38 e 39) e per la nuova locazione (art. 40), nonché del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento (artt. 34 e 35).

#### **Art. 2 - Durata**

La locazione ha la durata di anni NOVE con inizio dal giorno 1 maggio 2016 e scadenza il 30 aprile 2025.

Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78 e salvo diritto di recesso spettante al Conduttore qualora ricorrano gravi motivi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della medesima legge n. 392/78, con il preavviso prescritto dalla norma medesima.

#### **Art. 3 - Stato dell'immobile**

Richiamato espressamente quanto ai punti D), E) ed F) delle premesse, il Conduttore dichiara espressamente di accettare il Complesso nello stato di fatto e di diritto in cui al momento lo stesso si trova.

In considerazione delle modifiche strutturali, degli adempimenti progettuali, catastali ed urbanistico-amministrativi, nessuno escluso, necessari a permettere lo svolgimento all'interno del Complesso dell'attività di cui al punto C) delle premesse ed atteso l'interesse diretto del Locatore all'esecuzione delle opere per i motivi di cui al punto G) delle premesse, il Locatore medesimo autorizza il Conduttore e/o conferisce al medesimo mandato di procedere, per conto del primo ed in nome del secondo, a tutto quanto di necessità per la trasformazione e

l'approntamento del Complesso e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni richieste, nulla escluso (progettazione, pratiche catastali, pratiche urbanistiche, conclusione dei contratti d'appalto e d'opera, direzione lavori, presidi di sicurezza imposti da norme di settore etc.), dando fin d'ora per rato e valido il suo operato in piena e totale discrezionalità e senza riserve.

Tutti i costi, corrispettivi, spese ed oneri (inclusi quelli urbanistici), compensi ed ogni genere di adempimento saranno a carico esclusivo del Conduttore, con espressa esenzione del Locatore da ogni responsabilità in merito ad essi, nonché in merito alle conseguenze di ogni tipo derivanti da dinieghi, ritardi, mancato rilascio di autorizzazioni, modifiche della normativa vigente o dei regolamenti e altro.

Le parti espressamente danno atto che di tali costi e dei connessi rischi si è tenuto conto nella determinazione delle clausole contrattuali ed, in particolare, della consistenza e delle modalità e termini di pagamento del corrispettivo come infra pattuite.

#### **Art. 4 – Addizioni e migliorie**

In considerazione dell'interesse del Locatore all'esecuzione delle opere inerenti il Complesso in forza di quanto previsto al punto G) delle premesse ed in funzione delle modalità e termini di pagamento del corrispettivo contrattuale, le parti convengono espressamente che tutte le opere, migliorie ed addizioni apportate al Complesso verranno, alla cessazione del rapporto, ritenute integralmente dal Locatore senza indennità, costi od altri riconoscimenti di sorta.

Ciò con esclusione dei beni mobili e delle attrezzature, in relazione a cui le parti contraenti si riservano autonomo accordo e pattuizione.

#### **Art. 5 – Manutenzione ordinaria e straordinaria**

In ogni caso, il Conduttore si impegna a mantenere, nella conduzione, la diligenza del buon padre di famiglia onde evitare il deperimento del Complesso oltre i limiti dell'uso.

Tutte le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria del Complesso (e ciò anche in deroga all'Art. 1576 c.c.) saranno a carico esclusivo del Conduttore sino alla cessazione del rapporto.

Per l'effetto, nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. il Conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, effettuate dal Locatore, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Con particolare riferimento sia alla destinazione d'uso contrattuale, sia allo stato di fatto dell'immobile locato, le parti convengono che qualora per l'esercizio dell'attività o in forza di disposizioni normative vigenti (o di successiva modifica e/o integrazione delle stesse) necessitassero autorizzazioni amministrative e/o interventi o adeguamenti di qualsiasi natura sulle strutture o sugli impianti, il Conduttore si impegna a provvedervi a propria cura e spese preventivamente all'inizio dell'attività stessa, previo benestare del Locatore ed esentando quest'ultimo da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 6 - Canone di locazione**

In considerazione e quale corrispettivo degli adempimenti di cui al superiore punto 3, delle spese ed oneri necessarie a rendere il Complesso idoneo alla destinazione contrattualizzata, dell'aver previsto a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione anche straordinaria, della ritenzione delle addizioni e migliorie e dell'interesse del Locatore all'esecuzione degli interventi concordati al fine di

proseguire, a locazione spirata, l'esercizio dell'attività medesima, le parti convengono il diritto del Conduttore di utilizzare pienamente ed esclusivamente il Complesso in forma totalmente gratuita – e quindi senza canoni, indennità o altro- sino alla data del 30 aprile 2025.

A decorrere dal 1 maggio 2025 -escludendo, salvo diverso accordo scritto, possibili proroghe, neppure se conseguenti ad eventuali ritardi nell'ultimazione dei lavori a qualunque causa siano dovuti- il canone per la locazione è convenuto complessivamente in una misura minima annua di Euro 180.000,00 (diconsi euro centoottantamila/00) oltre ad Iva, nonché in una somma aggiuntiva calcolata nella misura del 15% del fatturato globale lordo del Conduttore risultante dall'ultimo bilancio approvato, oltre ad oneri fiscali, se dovuti.

Il canone dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al Locatore [REDACTED] in valuta legale ed in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate (con scadenza 1.5, 1.8, 1.11 e 1.2 di ogni anno) da Euro 45.000,00 cad. (euro quarantacinquemila) oltre ad Iva ed oneri di legge quanto alla quota minima annua, mentre la quota provvigionale dovrà essere versata con le medesime modalità in un'unica soluzione annua entro il 31.7 di ogni anno.

Le parti escludono ogni aggiornamento del canone in base all'art. 32 della Legge 392/78.

#### **Art. 7 – Pagamento del Canone**

Il pagamento del canone e delle eventuali spese non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il separato esercizio delle sue eventuali ragioni. Il mancato pagamento di una mensilità del canone e delle spese decorsi 20 giorni dalla scadenza contrattuale,

costituisce il Conduttore in mora, indipendentemente da qualunque causa, con la conseguente possibilità da parte del Locatore (fatti salvi comunque eventuali richieste di risarcimento danni e applicazione di interessi) in mancanza di adempimento entro i successivi 15 giorni da parte del Conduttore, di richiedere per iscritto la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso, ai sensi degli artt.1456 e 1457 del c.c. e salvo quanto previsto dall'art. 55 Legge n. 392/1978.

Nel caso di ritardato pagamento del canone, anche parziale, oltre il termine di 20 giorni di cui sopra, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora nella misura di cui al D. Lgs. 231/2002 e successive modificazioni, salvo sempre il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto.

In deroga all'art. 1193 c.c. il Locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del Conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del Conduttore stesso con precedenza assoluta al rimborso delle spese.

#### **Art. 8 – Rischi a carico del Conduttore e responsabilità**

Il Locatore non risponde per danni in genere diretti o indiretti ad opera di terzi e comunque non risponde dei danni provocati al contenuto dell'immobile, il cui rischio di parziale o totale perimento resta a carico del Conduttore. Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi (acqua, gas e utenze varie) per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed è responsabile sia verso il Locatore che verso terzi di qualsiasi danno diretto o indiretto causato da lui stesso, suoi dipendenti/collaboratori e/o clienti o altre persone aventi con lui rapporto, e per danni per sua colpa da spandimenti di acque, fughe di gas e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A questo proposito il Conduttore si



impegna altresì, a stipulare con primario istituto assicurativo polizza a garanzia dei danni all'immobile, impegnandosi a mantenerla vigente per l'intera durata del contratto e a consegnare entro 30 gg dalla sottoscrizione del presente copia della relativa polizza, delle condizioni generali di contratto e dei relativi rinnovi a parte Locatrice, costituendo l'inadempimento alla presente previsione, clausola risolutiva espressa.

**Art. 9 - Accesso ai locali e interventi da parte del Locatore**

Il Locatore ha il diritto di visitare o far visitare da persona di sua fiducia l'immobile e di farvi direttamente eseguire, a spese del Conduttore, quelle opere che siano per Legge o per contratto a carico dello stesso, ma non venissero da questo eseguite, dopo diffida.

Dopo la disdetta o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'immobile il Conduttore dovrà consentire, nell'ultimo anno di locazione, la visita dell'immobile almeno due giorni (mercoledì e venerdì) la settimana, con preavviso di 48 ore.

**Art. 10 – Indennità di occupazione senza titolo**

Dalla data di cessazione della locazione dovuta a qualsiasi motivo, per ciascun giorno e sino al giorno della effettiva riconsegna dell'immobile, il Conduttore dovrà corrispondere una somma pari al canone, rideterminato in via giornaliera, vigente al momento di cessazione del rapporto.

**Art. 11 – Cessione del contratto**

Il Conduttore, secondo le disposizioni dell'art. 36 della Legge 392/78, potrà cedere il contratto di locazione, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il Locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nel caso di cessione o locazione dell'azienda il Conduttore resta responsabile in solido con il cessionario o locatario per le obbligazioni assunte ante cessione o locazione d'azienda.

Sarà obbligo del Conduttore comunicare all'autorità di Pubblica Sicurezza le generalità del nuovo Conduttore, qualora lo richiedano disposizioni di Legge.

#### **Art. 12 - Sublocazione**

Il Conduttore viene fin d'ora autorizzato alla sublocazione dell'immobile.

#### **Art. 13 – Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, ivi inclusa l'obbligazione del pagamento dei canoni, il Conduttore consegna in data odierna al Locatore a assegno per la somma di euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

Il deposito cauzionale come sopra costituito, sarà restituito al Conduttore solo al termine della locazione comprensivo di interessi legali, all'atto della riconsegna delle chiavi, previa verifica dello stato dell'immobile stesso e dell'adempimento da parte del Conduttore di tutte le obbligazioni su di lui gravanti, ivi inclusa quella di pagamento dei canoni.

Nell'ipotesi in cui alla riconsegna dell'immobile lo stesso non dovesse presentare danni o deterioramenti eccedenti il normale uso, il Conduttore autorizza fin d'ora il Locatore a trattenere la caparra versata a compensazione parziale o totale di eventuali morosità sussistenti a tale momento.

#### **Art. 14 – Regole di buon vicinato**

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti, collaboratori/clienti/fornitori, il pieno rispetto delle regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

**Art. 15 – Foro competente**

Qualunque controversia dovesse insorgere fra Locatore e Conduttore, loro successori ed aventi causa, circa l'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

**Art. 16 – Regime fiscale applicabile**

Agli effetti della registrazione si precisa che i corrispettivi della locazione sono soggetti ad I.V.A. e imposta di registro.

Con riferimento all'unità immobiliare locata, essendo la stessa un fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione, il LOCATORE dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 1° c. n. 8) del DPR 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito in L. n. 134/2012, di optare con questo atto per il regime di imposizione IVA. Pertanto il canone ed ogni altro corrispettivo inerente al presente contratto saranno assoggettati ad IVA ed imposta di registro nella misura di Legge.

**Art. 17 – Comunicazione dati**

Il Conduttore ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

**Art. 18 – Elezione domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale.

**Art. 19 – Registrazione contratto e suddivisione spese**

La registrazione del presente contratto ed il versamento dell'imposta di registro successiva, verrà effettuata a cura del Locatore.

Le spese inerenti l'imposta di bollo per il presente contratto e successive quietanze, sono interamente a carico del Conduttore, mentre l'imposta di registro dovuta per legge sarà a carico del Locatore e del Conduttore in eguale misura.

**Art. 20 – Certificazione energetica**

Ai sensi della Deliberazione Giunta Regionale Lombardia del 22.12.2008 n. 8/8745 art. 9.2 e succ. mod. ed integr., dell'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005, come modificato dal d.l. n. 63/2013 e dal d.l. n. 145/2013, nonché dalle Linee guida nazionali, approvate con D.M. 26 giugno 2015, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in copia conforme all'originale, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici sin dalle trattative che hanno condotto alla stipula del presente contratto.

**Art. 21 - Invalidità parziale e modifiche**

L'invalidità di una o più pattuizioni, non essenziali, contenute nel presente contratto non comporterà l'invalidità dell'intero contratto e/o di singole pattuizioni dello stesso. Per essere valida ed efficace, qualsiasi integrazione o modifica al contratto dovrà risultare da atto scritto, debitamente firmato da entrambe le Parti.

**Art. 22 - Clausola di chiusura**

Per quanto non è stato disposto dal presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni di legge ed agli usi e consuetudini locali vigenti.

Le parti danno atto che il presente contratto è stato stipulato congiuntamente e di comune accordo, previa attenta verifica ed esame di ogni singola clausola che lo compone.



Letto, confermato e sottoscritto in duplice originale

Milano, 1 maggio 2016

Il Locatore

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Conduttore

[REDACTED]

[REDACTED]