

## CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE

1. Con la presente scrittura privata i Signori **Maria-Elisabetta Frasca zosi ed Arcore** il 10/03/1978 ed in residente in Via Casati, 17, C.F. MLCRNN33C3CA3790, Longoni Carlo, nato a Vinoreale il 13/11/1961, residente Arcore (MI) - Via Ampugi Carlo 1/0, C.F. LNOCRL61S12M052L, Longoni Alessandra nata a Vinoreale il 07/09/1959, residente a Seregno (MI) - Via Fratelli Carniti, 62, C.F. LNRESN89P47M052L, Locazione concordata in locazione alla Signora **Vilva Lucia** nata a Vinoreale (MI) il 11/01/1956 ed in residente in Via Astago, 18/A, C.F. VILLICT156A51M052E, Conduttore, che accetta per sé, suoi eredi e eredi canonici, l'unità immobiliare posta al primo terra, costituita da un locale oltre servizio, sita in N.C.E.L. al fg. 12, part. 128, sub. 301, cl. 1, cat. A/10, r.z. 785/01 sito in Arcore, Via Casati, 17, per anni 06 e cioè dall'1/07/2022 al 30/06/2028.
2. Il canone di locazione viene fissato in Euro 5.400,00 (cinquemilquattrocento/00) annuo, per sola pigione, da pagarsi, mediante bonifico bancario al locatore, in quattri (04) rate mensili anticipate di Euro 1350,00 (quattromilcinquecento/00), scadenti il primo giorno di ogni mese.
3. Le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. Il contratto è rinnovato tacitamente rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno sei mesi prima della scadenza della locazione, e salvo ricorso da costituirsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27/7/78 n. 392.
5. La locazione è ad uso esclusivo di ufficio/studio, è vietato al conduttore mutare tale uso, di sublocare o cedere total o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessazione o sublocato, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza privo di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
6. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli artt. 34 e 35 L. 27/7/78 n. 392.
7. Ai fini di quanto previsto dall'Art. 27, §° comma, della L. 392/1978, si dichiara che motivo si ricerca non potrà essere il disagio delle autorizzazioni o concessioni rilasciate dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

18. Per qualunque contestazione che dovesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Via Casati 17 - Arcore.

19. Tassa rifiuti, consumi Elettricità, Gas e acqua sono a carico del Conduttore.

20. Impegno a carico del Conduttore.

21. A titolo di cauzione il conduttore rilascia Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00). L'importo sarà restituito al conduttore a ricorrenza dell'immobile e dopo che il locatore accetterà l'insussistenza di qualsiasi inadempimento.

22. Eventuali e future spese accessorie saranno a carico del Conduttore.

23. Il Conduttore, nel rispetto della legge sulle norme di sicurezza, si impegna, a sue spese, essere per legge, a far eseguire annualmente la pulizia della caldaia del riscaldamento autonomo e le altre opere richieste (prova fumi, pulizia camera fumi). Le opere sopra menzionate dovranno essere eseguite da ditte concessionarie o autorizzate. Obbligo far pervenire al Locatore fotocopia della lettera per il lavoro richiesto ed a fine contratto, la consegna del libretto di caldaia debitamente compilato per gli anni d'uso. Nel caso di mancato adempimento il Locatore sarà esentato da tutte le future spese di riparazione o di sostituzione della caldaia che il Conduttore si impegna sin d'ora a sostenere.

24. Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a cedere a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003 e GDPR regolamento europeo UE 2016/679).

Arcore, il 22/04/2022

Firma del conduttore

*Maria-Elisabetta Frasca*

Firma del locatore

*Vilva Lucia*

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 dichiarano di approvare senza riserva fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Firma del conduttore

*Maria-Elisabetta Frasca*

Firma del locatore

*Vilva Lucia*

8. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro venti giorni dalla scadenza, come pure la mista destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardo pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

9. I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme.

10. È proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire interventi nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consistano in ogni momento il ripristino dei locali nella stato attuale. Fatto salvo i lavori già concordati ed in corso d'opera al momento della sottoscrizione del presente contratto.

11. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

12. Le ripensezioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra richiesta agli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale di Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

13. Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca inasprimenti per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dall'art. 1584 C.C.

14. Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a presentarli in locazione, concordando reciprocamente giorno e orario, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salvo la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatare il modo d'uso.

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

16. Il Conduttore, può recedere in qualsiasi momento dal contratto mediante comunicazione al Locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R....

17. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione...