

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

*Al sensi dell' art. 27, legge 27 luglio 1978 n. 392*

**Il locatore**

[REDACTED]

**concede in locazione**

**al conduttore**

[REDACTED]

**che accetta**

l'unità immobiliare posta in Cinisello Balsamo (MI) Via Don Bosco n. 2, composta da un locale ad uso negozio al piano terra, con servizio igienico. Il negozio è dotato di riscaldamento centralizzato. Detta unità immobiliare si concede in locazione per uso esclusivo di attività di parrucchiere.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisello Balsamo, al foglio 51, particella 125 – subalterno 4, categoria C/1, classe 10, metri quadrati 27, rendita catastale € 970,53.

**alle seguenti condizioni**

1. La locazione avrà la durata di anni 6 + 6 (sei più sei) con inizio dal 01/08/2020 e scadenza il 31/07/2026, e si intenderà tacitamente rinnovata per un ugual periodo, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione. Il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. Il prezzo della locazione annuale è stabilito in € 3.000,00 (tremila/00) escluso spese condominiali calcolate a forfait annualmente in € 1.800,00 (milleottocento/00) con eventuali conguagli in dare o avere al termine dell'esercizio condominiale; il canone di locazione e le spese condominiali verranno corrisposte in n° 12 rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) con scadenza l'ultimo giorno di ogni mese; mediante bonifico bancario da pagare al locatore, su C/C bancario, [REDACTED] COD. IBAN.: [REDACTED] il conduttore versa al locatore la prima mensilità di affitto più spese pari ad € 400,00 (quattrocento/00) per il periodo 1/08/2020 – 31/08/2020; il locatore con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza.

- 3. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture di gas e energia elettrica per le quali il conduttore si farà carico di volturare le utenze a sue spese. Sono inoltre a carico del conduttore la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.**
- 4. Ai sensi dell'art. 14 legge 431/98 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a semplice richiesta del locatore, nella misura del 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.**
- 5. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.**
- 6. L'unità immobiliare sopra descritta è concessa in locazione per l'uso di cui sopra; è fatto espressamente divieto - sotto la pena della risoluzione di diritto del contratto - qualsiasi mutazione (anche parziale) dell'uso stesso; è fatto espressamente divieto - sempre sotto la pena della risoluzione di diritto del contratto - di sublocare e/o di cedere - anche parzialmente - la superficie locata, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ai fini di quanto previsto dagli Artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti con il pubblico, aperta tutti i giorni, e di aver ottenuto tutte le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività oggetto del contratto di locazione.**
- 7. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità; per quanto concerne l'impianto elettrico ed idrico (limitatamente agli elementi esistenti), sarà cura del conduttore verificare la conformità alle leggi vigenti e, a sua spesa eventualmente, adeguare lo stesso alla normativa. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).**
- 8. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività; tuttavia il conduttore si farà integralmente carico delle opere e spese atte a rendere il locale idoneo al tipo di attività/servizio che in esso si svolgerà, per le quali il locatore presta consenso a condizione che le predette opere, vengano rimosse a cura e spese del conduttore, entro la data di riconsegna dell'immobile, e il conduttore con la firma del presente contratto accetta; resta inteso che a carico del conduttore sono le spese per eventuale progetto, permessi, autorizzazioni Comunali relativi alle suddette opere, nonché i costi di realizzazione e completamento, oltre ad eventuali costi per danni che dovessero essere arrecati, nell'esecuzione dei lavori stessi, e i costi per la ricostituzione dei locali come allo stato attuale.**
- 9. Il conduttore si obbliga a conservare e riconsegnare i locali a lui locati alla scadenza del contratto con le modalità sopra descritte, rinunciando alla richiesta di indennità per i miglioramenti apportati all'immobile locato, pur avendo ottenuto il consenso del locatore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore.**

- 10.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo o omissione di altri condomini o inquilini dello stabile, dipendenti del locatore, di terzi in genere, inoltre il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 11.** Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare ai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile; si impegna ad usare i locali de quibus secondo le prescrizioni del regolamento d'igiene e delle leggi vigenti, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa o altra conseguenza all'inadempimento di tali obblighi. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore prende atto del divieto di collocare beni e/o mezzi nella parte antistante il negozio, che dovrà rimanere libera.
- 12.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o rilocare l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.
- 13.** L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di una mensilità di canone produrrà la sua risoluzione.
- 14.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 250,00 (duecentocinquanta/00), non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi; il locatore con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- 15.** Il conduttore esonera il locatore da responsabilità civile o penale per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti colposi o dolosi commessi dal predetto conduttore o da terzi (tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spandimento di acqua, fuga di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata) e segnatamente per furti con o senza scasso.
- 16.** Le spese per la registrazione del presente contratto, anche per le annualità future sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore. Le spese di bollo sono a carico del conduttore. La registrazione del presente contratto verrà fatta a cura del locatore.
- 17.** Elezione di domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 18.** Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Monza.
- 19.** Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione a adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge sulla Privacy).

**20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti, qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e precisamente Legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.**

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Nova Milanese, 1 luglio 2020**

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

**A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare gli articoli contenuti nel presente contratto, con particolare riferimento ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, e 20 del contratto, lo sottoscrivono ed accettano espressamente.**

**Nova Milanese, 1 luglio 2020**

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 14/07/2020 alle ore 12:14 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20071412144722555 il file  
RLI12000000011153059

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : ██████████

cognome e nome : ██████████

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 99,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 14/07/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di DESIO

Codice Identificativo del contratto TM320T003702000XF

In data 14/07/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 20071412144722555 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [redacted] e trasmessa da  
[redacted]

Il contratto e' stato registrato il 14/07/2020 al n. 003702-serie 3T  
e codice identificativo TM320T003702000XF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]

Durata dal 01/08/2020 al 31/07/2026 Data di stipula 01/07/2020

Importo del canone 3.000,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
-------------------	-------	-------------------	-------

001 [redacted]	A	001 [redacted]	B
		002 [redacted]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:

99,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro

67,00 Imposta di bollo

32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat.

970,53

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CINISELLO BALSAMO

Prov. MI

VIA DON BOSCO 2

Li, 14/07/2020



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
 COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

**ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI**

**PROTOCOLLO DI RICERCA** : 20071412144722555  
**NOME DEL FILE** : RLI12000000011153059  
**TIPO DI DOCUMENTO** : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto  
**DOCUMENTI ACQUISITI** : 1  
**DOCUMENTI SCARTATI** : 0

<b>Esito</b>	<b>Protocollo documenti</b>	<b>Codice fiscale</b>	<b>Denominazione</b>
acquisito	000001		-----