

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO COMMERCIALE**

NEGROLI s.r.l., in persona del suo amministratore unico sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Via Meravigli n. 16 – Milano,  
numero REA MI 403936 c.f./p.IVA 03584370153 – di seguito: locatrice – e

KANBER s.r.l., in persona del suo amministratore unico sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Via Camperio n. 17 – Milano numero REA MI  
2516506 c.f./p. IVA 10246660962 – di seguito: conduttrice –

**sulla premessa che**

a) NEGROLI s.r.l. è proprietaria in Via Camperio n. 17 – Milano del negozio al piano terreno censito al N.C.E.U. di Milano alla partita 9642 foglio 387 mappale 61 sub. 37 cat. C/1 classe 12 rendita catastale €. 2.531,93.= quale identificato sub A) nella quivi allegata planimetria-scheda catastale: esso in via accessoria non dispone di una cantina;

b) questo negozio, privo di canna fumaria, è stato locato alla società IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. con contratto di data 1/5/2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Abbiategrasso in data 15/5/12 n. 2222/3 ad uso "pizzeria-paninoteca" e però sulla base della seguente esplicita **premesse** "Il conduttore IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. e per esso il suo delegato già ha eseguito ai fini di interesse plurimi sopralluoghi, accompagnato dai propri tecnici di fiducia, concludendo – e di ciò se ne assume la responsabilità – che il negozio è idoneo alla attività commerciale di cui infra che ivi egli intende svolgere: e ciò per la ragione che ritiene di poter installare a sua esclusiva cura e spesa una canna fumaria nel pieno rispetto delle norme di legge e del Regolamento

A large, stylized handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below it, there is a circular stamp or seal, also in black ink, which appears to be a company or official seal.

*Condominiale, che attesta di aver avuto in copia e di ben avere visionato, e che nulla osta nel Regolamento Condominiale allo svolgimento nel negozio della suindicata sua attività commerciale; In ragione di tanto egli conduttore IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s., e con lui pure chi gli presterà piena garanzia contrattuale, dichiara di assumersi ogni onere e spesa tecnica, edile e del caso legale per la installazione della canna fumaria e parimenti ogni spesa legale o onere d'altro genere sia attivo che passivo per eventualmente opporre le contrarie deliberazioni e decisioni del Condominio ovvero dei singoli condomini nonché le eventuali doglianze giudiziali o non dei confinanti e dei vicini, rinunciata qualsivoglia pretesa di rimborso presso la locatrice anche a fine locazione: con aggiunto impegno di manlevare da qualsivoglia responsabilità, anche economica, la locatrice Negrolì s.r.l. alla quale solo chiede di prestarsi per le firme occorrenti sia in sede tecnica sia in sede legale e/o processuale quivi garantendole che ogni esborso di denaro che essa Negrolì s.r.l. dovesse in ipotesi eseguire ai fini di interesse le sarà anticipato e messo a disposizione.”;*

e) il Condominio con delibera assembleare 15/5/2012 autorizzava nel negozio l'attività di pizzeria da asporto e panini riconoscendo che essa non era in violazione del Regolamento Condominiale;

d) la canna di esalazione era quindi installata dal conduttore IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. e però la sua posa sulla fiancata/muro perimetrale della palazzina condominiale era parzialmente censurata dal Condominio avanti il Tribunale di Milano il quale con sentenza di data 30/5/2016 n. 7025/16 disponeva la rimozione del tratto finale di canna posta orizzontalmente sul tetto condominiale;

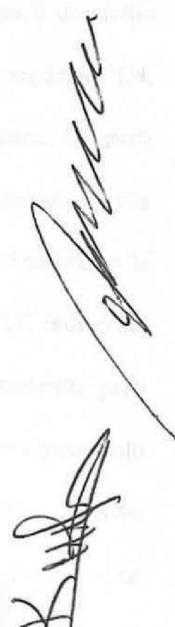
e) il conduttore IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. disponeva per la rimozione

del suindicato tratto di canna fumaria sostituendolo con un tratto perpendicolare verso cielo (senza però – sua ammissione postuma – presentare in Comune alcuna urbanistica avvertenza in termini) e nel contempo aggiungeva in linea di fatto alla attività di pizzeria quella di kebab;

f) anche contro questa innovata posa della canna fumaria il Condominio ha però avanzato giudiziale doglianza con istanza mediatrice depositata nel novembre 2017 avanti l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano (udienza fissata per il 25/1/18 sub R.G.A.M. 4199/17) negativamente chiusasi in sede d'udienza 1/3/18;

g) nelle more di quanto sopra il conduttore IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. si è posto in una situazione di morosità nei confronti della locatrice NEGROLI s.r.l.;

h) nonostante tutto ciò; pervia attenta visione di tutta la documentazione di cui sopra (regolamento condominiale, contratto locativo di data 1/5/12 con IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s., delibera condominiale 15/5/12, sentenza Trib. Milano n. 7025/16, istanza del Condominio sub R.G.A.M. 4199/17 e quant'altro di interesse: documenti tutti che attesta di aver ricevuto in copia per loro esame); previo completo e ripetuto sopralluogo con i propri tecnici e previo parere degli altri propri professionisti, la quivi sottoscritta società KANBER s.r.l. ritiene di ben potere locare l'immobile – a rilascio avvenuto da parte della IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. – per ivi svolgere l'attività di "pizzeria-kebab" con pieno subentro in tutte le obbligazioni verso la locatrice già in capo della IL SANTO DEL CASTELLO s.a.s. quali dettagliate nella soprariportata "premessa" del contratto di locazione di data 1/5/12 ritirato in copia, accollandosi l'obbligo di parzialmente pagare in somma concordata la morosità locativa della IL SANTO



quindi tutto in onere della conduttrice con sua espressa rinuncia a richiedere aggiunte somme alla locatrice. 3) La conduttrice è in obbligo di costituire una cauzione locativa pari ad un trimestre locativo. La conduttrice si obbliga inoltre di fornire entro il 31/3/19 una fideiussione bancaria prima chiamata pari ad €. 17.000,00.= (diciassettemila/00.=) in tutela delle obbligazioni contrattuali assunte con il presente contratto: clausola essenziale e quindi sarà diritto della locatrice di rivendicare la automatica risoluzione del presente contratto qualora la fideiussione bancaria non fosse prestata. 4) Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata r.r. spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. E' concesso alla conduttrice, a decorrere dal terzo anno locativo, di recedere dal presente contratto ex art. 27 lg. 392/78 penultimo comma dandone avviso alla locatrice con lettera racc. r.r. da spediti dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. 5) La locazione è ad uso esclusivo di "pizzeria-kebab". E' vietato alla conduttrice di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della conduttrice. 6) La conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. 7) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione e delle spese condominiali entro 20 giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice, ed il conseguente

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located on the right side of the page.

risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. Il ritardato pagamento della pigione e delle spese darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato, anche a titolo di penale, nell'1% mese fino al saldo effettivo. 8) Il riscaldamento è attualmente autonomo con diretto allacciamento all'A.E.M. o azienda subentrata alla A.E.M.: essendo esso al momento non allacciato e non operante, la conduttrice a sua cura e spesa provvederà alla riattivazione ed all'allacciamento. In ogni caso la conduttrice si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato – se mai fosse attuato – alle condizioni poste dalla locatrice, salvo il disposto dell'art. 10 L. 27/7/78 n. 392, ed a rimborsare tutte le spese di esercizio degli impianti. Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia e di portineria, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. La conduttrice a propria cura subito disporrà per la comunale comunicazione a fini TARI con diretto obbligo del suo annuale pagamento. A carico della conduttrice sono pure le spese e l'onere del riallacciamento e della riattivazione dell'impianto dell'energia elettrica e del telefono a servizio del negozio già disdettati dal pregresso conduttore. L'impianto elettrico che la conduttrice progetta di modificare nella risistemazione del negozio dovrà ottenere le certificazioni di conformità a legge da consegnare in copia anche alla locatrice: così dicasi per ogni altro impianto a servizio del negozio medesimo. 9) I locali e suoi impianti, antifurto ricompreso, si consegnano in ottimo stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c.. In pari stato dovranno essere riconsegnati alla fine della locazione, salvo il normale degrado conseguente alla vetustà. La locatrice dichiara che l'immobile è per quant'altro in regola con le vigenti norme. La

conduttrice a sua volta dichiara di aver eseguito preventivi sopralluoghi, di aver esaminato il Regolamento Condominiale datole in copia e di accettare lo stato di fatto e di diritto quale esistente, confermando che l'immobile locatole viene ritenuto sotto propria personale responsabilità idoneo all'uso cui sarà destinato quale indicato nella clausola n. 5. 10) La conduttrice si impegna altresì a non apportare alcuna modifica ai locali e ai suoi impianti senza il consenso scritto della locatrice: eventuali migliorie o addizioni resteranno a favore della locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso, salva la facoltà della locatrice di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno e a spese della conduttrice. 11) La locatrice si riserva il diritto di collocare contatori per misurare il consumo dell'acqua e, in tal caso, la conduttrice dovrà rimborsare, oltre al prezzo dell'acqua consumata, il costo del noleggio, lettura e manutenzione. 12) La conduttrice è costituita custode della cosa locata ed esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti conseguenti a fatto doloso o colposo, omissioni o colpa del portiere, di inquilini o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione o infiltrazione d'acqua, nonché per rigurgito di fogna. Parimenti la locatrice è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio ivi compreso il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi. La conduttrice inoltre assume verso la locatrice e verso i terzi la responsabilità per danni causati da spandimento di acque, fughe di gas, corti circuiti, incendi, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata: e si obbliga a stipulare idonea e congrua polizza assicurativa in tutela


dell'immobile, dei terzi e dei vicini per siffatte ipotesi di sinistro e per l'intera durata della locazione. Copia di questa polizza sarà data alla locatrice: la clausola è essenziale. **13)** Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico della conduttrice, così come ogni altra riguardante gli impianti ed i servizi; la locatrice si sostituirà alla conduttrice, qualora quest'ultima non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà esserle rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione: in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dalla conduttrice. **14)** La locatrice potrà eseguire riparazioni, che abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo alla conduttrice anche se quest'ultima, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.. **15)** La conduttrice si obbliga, qualora la locazione fosse disdettata ovvero l'unità immobiliare fosse posta in vendita, a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione ovvero a farne acquisto, ogni giorno dalle ore 14 alle ore 16, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà della locatrice, o di chi la rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di costatarne il modo e lo stato d'uso. **16)** Ove nel corso della locazione venga dichiarata, per fatti o ragioni non addebitabili alla conduttrice, l'inabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, la locatrice per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipata, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 cod. civ.. **17)** Nessuna azione potrà essere intentata dalla conduttrice morosa: tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto. **18)** Per quanto non previsto dal presente

contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione. La conduttrice si obbliga al rispetto del Regolamento Condominiale dello stabile già consegnatole in copia. La conduttrice accetta inoltre quale parte integrante del presente contratto il "Regolamento per gli Inquilini" della Ass. Mil. Proprietà Edilizia di Milano reg. a Milano l'1/8/73 n. A/1 71980 del quale pure ritira copia. L'infrazione alle norme di questo Regolamento ovvero del Regolamento Condominiale determinerà ipso iure la risoluzione del presente contratto a danno e spese della conduttrice, ai sensi dell'art. 1456 c.c.. 19) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà esclusivamente quello di Milano. La conduttrice elegge il suo domicilio nei locali qui locati di Via Camperio n. 17 - Milano. 20) La conduttrice in aggiunta a quanto sopra pattuito nei punti n. 2 e n. 8, accetta di rimborsare alla locatrice sotto il profilo di pattuito maggior canone locativo tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie - e quindi anche quelle ope legis in onere della proprietà - quali richieste dall'Ammin. Cond. nel suo annuale ordinario preventivo/consuntivo d'esercizio approvato in sede di assemblea ordinaria. Le parti per altro convengono che le spese straordinarie fuori dall'usuale ordinario preventivo/consuntivo e deliberate con assemblea straordinaria (quali: rifacimento tetto o facciata stabile, rifacimento impianto di riscaldamento, sostituzione ascensore, ecc.) saranno in carico della locatrice e la conduttrice in tale caso dovrà corrispondere in via di pattuito maggior canone, solo l'interesse annuo del 5% (cinqueper cento). 21) La conduttrice almeno una volta ogni quattro anni provvederà a imbiancare a sua cura e spesa i locali affittatili. 22) Si pattuisce che qualora nel prosieguo della locazione la conduttrice decidesse di modificare in tutto o in parte la propria


compagine societaria ovvero di nominare un nuovo amministratore legale rappresentante ovvero di associare altre persone nella conduzione della attività, essa dovrà preventivamente informare la locatrice così da consentirle di sapere in ogni momento chi sono in via reale le sue controparti locative: la clausola è essenziale pena in difetto l'automatica risoluzione ipso jure del rapporto locativo. La locatrice non potrà negare il suo consenso alle modifiche/cessioni di cui sopra a meno che non sussistano gravi motivi legalmente apprezzabili. 23) Il costo di registrazione del presente contratto e delle prosecutive annualità, così come oggi prescrive la lg. 248/06 e come tale concordemente richiesta dalle sottoscritte parti, è e sarà in totale carico della conduttrice. 24) Sono altresì a carico della conduttrice le spese di bollo del presente contratto e quelle per l'incasso dei canoni trimestrali ivi comprese le postali, i costi di accesso per registrare e le spese dei bollettini. 25) La conduttrice riceve dalla locatrice una coppia di chiavi del portone condominiale e successivo cancelletto, delle due porte del negozio e della saracinesca nonché una chiave dell'antifurto che saranno restituite a fine locazione. 26) Le parti attestano che al presente contratto di locazione si allega sub B) la certificazione energetica n. 1514600534718 di data 01/03/2018 avente validità fino al 01/03/2028 e la conduttrice attesta per parte sua di averne avuto copia al momento della sottoscrizione.

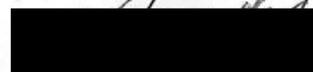
Allegasi: A) planimetria-scheda catastale; B) certificazione energetica.

Milano li 1 aprile 2018

La conduttrice



NEGROLI s.r.l.  
L'Amministratore Unico



Se e per quanto occorra, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune