

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

IL LOCATORE Società ELPI S.A.S. di Tagliabue Fernanda e C.  
con sede in Milano P. le Cimitero Maggiore, 4 P.Iva 02710550159

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

AI CONDUTTORI Sig. MARTINELLI LUCA nato a Milano il 08/08/1968 residente in Milano – V.le Certosa, 297 – Cod. Fisc. MRTLCU68M08F205M

Sig.ra SALVI PAOLA nata a Napoli il 09/09/1971 residente in Milano – V.le Certosa, 297 – C.F. SLVPLA71P49F839Q

l'unità immobiliare, in Milano, P. le Cimitero Maggiore, 6 – 2° piano – foglio 90 – mappale 7 – subalterno 9 – rendita catastale € 720,46 – costituita da n°2 locali oltre a servizi ad uso esclusivo di abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con loro residenti.

### **PATTI E CONDIZIONI**

- 1) La locazione avrà la durata di anni 4 e cioè dal 01/01/2017 al 31/12/2020.
- 2) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 6.400,00 (Seimilaquattrocento/00), oltre a € 900,00 (Novecento/00) per acconto spese e servizi e € 1.100,00 (Millecento/00) per acconto riscaldamento, salvo conguaglio. L'acconto per spese e riscaldamento dopo il primo anno, viene determinato in base al consuntivo dell'anno precedente. Canone di locazione e spese sono da pagarsi al domicilio del locatore in n° 4 rate trimestrali anticipate scadenti il 1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10 di ogni anno.
- 3) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta, nella misura del 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78.
- 4) Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata del canone di affitto o della quota degli oneri accessori, decorsi venti giorni dalle

convenute scadenze determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.

- 5) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto od in parte l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 c.c. fatto salvo quanto previsto dall' articolo 36 della citata legge n. 392/78.
- 6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e gli impianti tutti e di averne accettato lo stato attuale di manutenzione, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ogni miglioria o addizione, resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del conduttore.
- 7) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici D.L. n.145 del 23/12/2013.
- 8) Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. e le spese per oneri accessori ai sensi dell' art. 9 della legge n. 392/78, nonché per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile, l'importo della polizza globale fabbricato. Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato affidato alla ditta Quaser S.r.l. al costo di € 1.100,00 (salvo conguagli sulla base degli aumenti del combustibile).
- 9) E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.
- 10) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

- 11) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 12) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che egli in seguito non vi abiti più.
- 13) Le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, e l'imposta di registro nella misura del 50% sono a carico del conduttore.
- In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.
- 14) Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta non meno di sei mesi prima della scadenza della locazione, il contratto, ancorché a termine, si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto al punto 3) relativamente alla consistenza del canone.

Milano, 2 gennaio 2017

**IL LOCATORE**

**ELPI S.A.S.**



**I CONDUTTORI**

**MARTINELLI LUCA**



**SALVI PAOLA**

