

U.P.P.I. UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

20129 MILANO - VIALE PIAVE, 7 - TEL. 76022974 - 76003325 - FAX 795963

modulo di contratto concordato con le organizzazioni
dell'inquilinato SUNIA - SICET - UNIAT

CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 11 L. 359 DELL'8.8.1992

Il Signor - la Soc. ELPI S.A.S P.LE C. MAGGIORE N. 4
..... MILANO.

C.F. - P.I. 02710550159

nato a il
residente in MILANO Via. P.LE C. MAGGIORE N. 4
in prosieguo denominato semplicemente Locatore

concede in locazione

a

CRIPPA LOREDANA
C.F. - P.I. CRPLDN65T71F205Q

nato a MILANO il 31/12/65
residente in MILANO Via. P.LE C. MAGGIORE N. 6
in prosieguo denominato semplicemente Conduttore

che accetta

l'unità immobiliare ad uso abitativo sita in MILANO
Via. P.LE C. MAGGIORE 2° piano. 3 composta da 2° LOCALI + SERVIZI
di circa mq. 65
anno di costruzione 68 con i seguenti accessori SOLAIO
dati catastali non censita.

Patti e condizioni:

1) Le parti intendono stipulare il presente contratto di locazione avvalendosi della facoltà di concordare patti in deroga alle norme della Legge 392/78, ai sensi dell'art. 11 Legge 359/92.

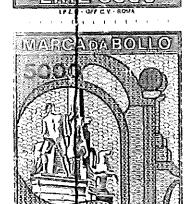
2) A tal fine esse si avvalgono dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria:

l'U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, per il Locatore e
per il Conduttore

3) La durata della locazione viene convenuta in anni QUATTRO cioè
dal 15/04/1995 al 15/04/1999 e si intenderà tacitamente
rinnovata per un ulteriore periodo di anni QUATTRO ove una delle parti non comunichi
all'altra disdetta scritta a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il diritto
dello stesso di denegare il rinnovo per gli usi e per effettuare sull'immobile le opere di cui
rispettivamente agli artt. 29 e 59 della legge 392/78, da comunicarsi a mezzo di lettera
raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

4) È consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi
motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

5) Il canone annuo di locazione viene stabilito nella misura di L. 5.500.000
(diconsi lire. SEIMILIONICINQUECENTOMILA=), da pagarsi in contanti in ... QUATTRO rate



1.625.000 anticipate di L..... ciascuna scadente il TRIMESTRALMENTE al domicilio del locatore, persona o ente designato e nei modi indicati dal locatore stesso, oltre al rimborso degli oneri accessori col rispetto delle normative vigenti, che ai soli fini fiscali si indicano per il primo anno in L..... 1.600.000 SPESE + 1.700.000 RISCALD.

Detti oneri dovranno pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone in rate anticipate di L..... 825.000..... ciascuna scadente il TRIMESTRALMENTE....., salvo conguaglio al domicilio del Locatore, persona o ente designato e nei modi indicati dal Locatore stesso e aggiornati in base al preventivo degli anni successivi.

Le singole voci di spese degli oneri accessori nonché l'entità degli stessi potranno subire delle variazioni anche nel corso di vigenza del contratto.

Qualora le associazioni che assistono alla stesura del presente contratto dovessero sottoscrivere accordi sul punto a livello provinciale o in mancanza a livello nazionale, le nuove pattuizioni si inseriranno nel presente contratto.

6) Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, in misura pari al 75 % della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

7) Nell'ipotesi di durata superiore a quattro anni, con decorrenza dall'inizio del 5° anno, le parti dichiarano che si applicano al presente contratto le disposizioni di cui all'art. 23 della Legge 392/78 anche per opere eseguite durante i primi quattro anni.

8) Quale deposito cauzionale, per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore presta al locatore garanzia fideiussoria assicurativa

Il locatore consentirà lo svincolo della fideiussione,

a riconsegna avvenuta dell'immobile, e dopo che il locatore accerterà l'insussistenza di qualsiasi inadempimento.

9) Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile.

Il conduttore può/non può sublocare parzialmente l'immobile.

Ove la sublocazione parziale sia consentita il conduttore dovrà dàrne comunicazione al locatore con lettera raccomandata, indicando le generalità del subconduttore, la durata del contratto, il numero dei vani sublocati, il canone percepito.

E altresì vietato modificare la destinazione dell'uso dei locali e cedere il contratto sotto pena di risoluzione del medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c.

10) Il Locatore potrà visitare l'immobile locato almeno una volta all'anno concordando l'accesso col conduttore previa comunicazione scritta, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione.

Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione o durante tutto il rapporto locatizio in caso di vendita ad aspiranti acquirenti.

11) Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, i miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto,

- 13)sulle quali hanno sofferto particolarmente la loro attenzione.
- cui dall'art. 11 Legge 359/92, specificati nelle clausole contrassegnate dai nn. 3, 4, 5, 7, 8, 9, e presta la assistenza, di avere sottoscritto patti in deroga alla Legge 32/78 secondo le previsioni di 19) Le parti riconoscono e le associazioni di categoria ne danno atto, anche a dimostrazione della carico dell'inquillo.
- 18) Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali innovazioni, sono a carico dei contribuenti al 50 % ciascuno, mentre le spese di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino.
- 17) Le spese sulle interpretazioni ed applicazione delle clausole contrattuali.
- 16) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o l'indonezita all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pignone anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, salvo l'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 C.C.
- 15) Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione contenuta nel «Regolamento di condomini», del quale ha preso visione, nonché le delibere condominiali riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.
- 14) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o inquinamento, dall'portare a da terzi, e segnatamente per furti.
- 13) Nell'ipotesi di ritardata conseguenza dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale il conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla ricongressa e le parti si rimetteranno all'autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.
- 12) Il conduttore è costituito custode della cosa locata, egli essnerà espresamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri nel provvedendovi lo stesso, il locatore le farà eseguire a spese del conduttore.
- Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui dall'art. 1609 C.C. così come ogni altra riparazione imrente ripristino saranno a carico del conduttore.
- Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il stato, salvo il diperimento d'uso.
- 11) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione (come da verbale di consegna), esente da vizii o difetti che ne diminuiscano il godimento obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso autorezzati.
- Solvo diversi accordi scritti, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a carico del conduttore.
- resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se

IL LOCATORE

P.A.P. S.p.A.
P.A.P.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19..... dichiarano espressamente di approvarle.

Milano li15/4/95.....

IL LOCATORE

P.A.P. S.p.A.
P.A.P.

PER PRESTATA ASSISTENZA

L'ORGANIZZAZIONE

DEI PROPRIETARI

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Viale Piave, 7 - 20129 MILANO
I. TESOFIERE
Caterina Paolo Cazzola
Caterina Paolo Cazzola

IL CONDUTTORE

Giulio Bradau

IL CONDUTTORE

Giulio Bradau

L'ORGANIZZAZIONE

DEI CONDUTTORI

SUNIA - FED. MILANO
Via Giambellino, 115 - Tel: 471385.....
20146 MILANO
GIUSEPPE VALENTINO

REGISTRATO IL
PRESSO QUESTO UFFICIO AL
N. 024762 SERIE: 3A
ESATTE LIRE
150.000
CENTOCINQUANTAMILA

CASSIERE:

