



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

20129 MILANO - VIALE PIAVE, 7 - TEL. 76022974 - 76003325 - FAX 795983

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** **3°** piano **3** composta da **2° LOCALI + SERVIZI**

di circa mq. **65**

anno di costruzione **68** con i seguenti accessori **SOLAI**

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 disdetta 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. **6.500.000** (diconsi lire **SEI MILIONI CINQUECENTOMILA==**), da pagarsi in contanti in **QUATTRO** rate



anticipate di L. 1.625.000 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 darne comunicazione al locatore con lettera raccomandata, indicando le generalità del subconduttore, la durata del contratto, il numero dei vani sublocati, il canone percepito.

È 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,

restoreranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati.

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.

12) Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione (come da verbale di consegna), esente da vizi o difetti che ne diminuiscano il godimento obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso stato, salvo il deterioramento d'uso.

Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore.

Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art. 1609 c.c. così come ogni altra riparazione inerente agli impianti ed i servizi, sono a carico del Conduttore.

Non provvedendovi lo stesso, il Locatore le farà eseguire a spese del Conduttore.

13) Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale il Conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziarla per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

14) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonerà espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini, dal portiere o da terzi, e segnatamente per furti.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per suo colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

15) Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione contenuta nel «Regolamento di condominio» del quale ha preso visione, nonché le deliberazioni condominiali riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.

L'infrazione delle norme del Regolamento se contestate almeno tre volte al Conduttore mediante raccomandata darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso.

16) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, salva l'ipotesi del 2° capov. dell'art. 1578 c.c.

17) Le parti si impegnano reciprocamente ad adire, singolarmente o congiuntamente, preventivamente la Commissione Conciliativa costituita a livello provinciale sulla base del Protocollo di Intesa Nazionale del 9 ottobre 1992 sottoscritto dalle associazioni con i compiti di dirimere le controversie sulle interpretazione ed applicazione delle clausole contrattuali.

18) Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico dei contraenti al 50 % ciascuno, mentre le spese di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino.

19) Le parti riconoscono e le associazioni di categoria ne danno atto, anche a dimostrazione della presta assistenza, di avere sottoscritto patti in deroga alla Legge 392/78 secondo le previsioni di cui all'art. 11 Legge 359/92, specificati nelle clausole contrassegnate dai nn. 3,4,5,7,8,9, e 13..... sulle quali hanno soffermato particolarmente la loro attenzione.

IL LOCATORE

[Signature]
E.P.I. S.A.S.

IL CONDUTTORE

[Signature]
Giuseppe Valentino

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

[Signature]
E.P.I. S.A.S.

IL CONDUTTORE

[Signature]
Giuseppe Valentino

PER PRESTATATA ASSISTENZA

L'ORGANIZZAZIONE
DEI PROPRIETARI

U. P. P. I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Viale Piave, 7 - 20129 MILANO

IL TESORIERE

Caterina Posio Gazzola

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:

