

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
Società MAURIMAS S.A.S. di Tagliabue Fernanda e C.
con sede in Milano P. le Cimitero Maggiore, 4 P.Iva 02710560158

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig. NASO RICCARDO nato a Milano il 21/07/1942 residente in Milano P.le Cimitero Maggiore, 4 – Cod. Fisc. NSARCR42L21F2050 l’unità immobiliare, in Milano, P. le Cimitero Maggiore, 4 – 2° piano – costituita da n°2 locali oltre a servizi ad uso esclusivo di abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti.

PATTI E CONDIZIONI

-
- 1) La locazione avrà la durata di anni 4 e cioè dal 01/01/2007 al 31/12/2010.
 - 2) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 5.100,00 (Cinquemilacento/00), oltre a € 880,00 (Ottocentottanta/00) per acconto spese e servizi e € 1.020,00 (Milleventi/00) per acconto riscaldamento, salvo conguaglio, acconto che dopo il primo anno, viene determinato in base al consuntivo dell’anno precedente, 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. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del 5% a quello legale.

- 5) È 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) 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, l'importo della polizza globale fabbricato.
Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato affidato alla ditta Termotek S.r.l. al costo di € 1.020,00 (riferimento prezzo base 1° aprile 2006, salvo conguagli sulla base degli aumenti del combustibile).
- 8) È 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.
- 9) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

- 10) Il Locatore potrà in qualunque momento, previo accordo di data con il conduttore, ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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, 1 gennaio 2007

IL LOCATORE

ELPI S.A.S.



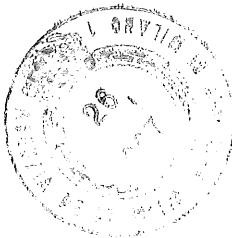
IL CONDUTTORE

NASO RICCARDO



**AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 1**

REGISTRATO IN DATA 26.01.07
AL N° 1175 SERIE 3
IL CAPO AREA SERVIZI



€ 105,42
€ Centocinquante /42
Sign. MARIA SABRIELLA ROZZINI
OPERATORE TRIBUTARIO