

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**  
Ai sensi dell'art. 2 co. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La società ELPI S.N.C. C.F. e P.IVA 02710550159 con sede in Milano Piazza Cimitero Maggiore 4 e legale rappresentante il sig. PICCIOCCHI MARCO PAOLO nato a Milano il 14.03.1961 C.F. PCCMCP61C14F205S (locatore), concede alla signora CAPPARELLI SONIA nata a Milano il 18/02/1977 e residente in Milano Piazza Cimitero Maggiore 4 C.F. CPPSNO77B58F205Q, (conduttore).

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

La locatrice concede in locazione ad uso abitativo al conduttore, che accettano l'unità immobiliare sita in Milano Piazza Cimitero Maggiore n. 4 piano terzo di 2 locali oltre servizi (cucina e bagni); foglio 90 - mapp. 13 -sub 15 -cat A/3 cl 5, rend.cat. € 720,466. Una copia della certificazione energetica (APE) è stata consegnata al conduttore;

- 1) **DURATA:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01.04.2022 e con scadenza al 31.03.2026. Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per uguale periodo, salvo quanto previsto al successivo articolo 2.
- 2) **DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto di locazione, in occasione della prima scadenza sopra indicata, e con preavviso di almeno due mesi, per i seguenti motivi: a) quando intenda destinare l'unità immobiliare ad uso proprio o dei propri familiari ai sensi dell'art. 3, lettera a) della legge 431/98; b) quando, senza che si sia verificata alcuna successione legale, ex art. 6 L. 392/78, nel contratto di locazione, il conduttore non occupi continuamente l'unità immobiliare senza giustificato motivo; c) quando il locatore, non avendo la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione, intenda vendere l'unità immobiliare locata a terzi.
- 3) **DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA:** ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.
- 4) **RINNOVO ALLA SECONDA SCADENZA:** in mancanza della comunicazione di cui al precedente punto 3, alla seconda scadenza del contratto, lo stesso s'intende rinnovato per un ulteriore periodo di anni quattro alle medesime condizioni se ciascuna delle parti non attiva la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.
- 5) **PROCEDURA DI RINNOVO:** alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta del presente contratto, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno due mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata entro 60 gg. a mezzo raccomandata, o in mancanza di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- 6) **RECESSO DEL CONDUTTORE:** i conduttori possono recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi due, che dovrà essere comunicato alla locatrice con lettera raccomandata.
- 7) **CANONE:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in € 6.100,00 (Seimilacento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in 4 rate trimestrali uguali anticipate ciascuna di € 1525,00 (Millecinquecentoventicinque/00), scadenti il primo giorno del primo mese del trimestre.
- 8) **ONERI ACCESSORI** contestualmente al canone il conduttore corrisponderà al locatore la somma di Euro .900,00 (Novecento/00) spese generali e € 1000,00 (mille/00) spese riscaldamento salvo conguaglio in quattro rate trimestrali Euro 475,00 (Quattrocentosettantacinque/00) quali spese accessorie salvo conguaglio di gestione (riscaldamento centralizzato con contabilizzazione di calore come da disposizioni di legge in materia).
- 9) **AGGIORNAMENTO DEL CANONE:** le parti convengono che il canone sarà annualmente aggiornato, senza necessità di ulteriore richiesta del locatore, ritenendosi questa fatta ed accettata ora per allora, in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferita al mese precedente a quello di inizio del contratto.
- 10) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** il mancato pagamento, anche parziale, di una sola rata del canone e degli accessori, decorsi dieci giorni dalla scadenza pattuita, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. e dell'art. 5 L. 392/78.
- 11) **STATO LOCATIVO:** i conduttori dichiarano di avere visitato l'unità immobiliare locata e di riceverla in consegna in buono stato locativo ed idonea all'uso convenuto e si impegnano a restituirla al termine della locazione nello stato in cui gli è stata consegnata, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerla in buono stato, imbiancato prima della consegna.

*gla*

12) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE:** l'unità immobiliare è locata ad uso abitazione dei conduttori che s'impegnano a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente. I conduttori s'impegnano altresì a non apportare alcuna modifica all'unità immobiliare ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal locatore in forma scritta resteranno acquisite dall'unità immobiliare senza che sia dovuto ai conduttori alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

13) **SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO:** i conduttori non potranno sublocare né cedere in comodato, totalmente né parzialmente l'unità immobiliare, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore.

14) **RIPARAZIONI ORDINARIE:** le riparazioni di cui all'art. 1576 cod. civ. e 1609 cod. civ. sono a carico dei conduttori, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Non provvedendovi tempestivamente i conduttori potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 gg. dall'avvenuta riparazione. Quando l'unità immobiliare locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico dei conduttori questi sono tenuti a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti i conduttori potranno eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne diano contemporaneamente avviso alla locatrice; la manutenzione annuale dello scaldacqua è a carico del conduttore.

15) **DEPOSITO CAUZIONALE:** E' versato un deposito cauzionale di € 1.325,00 non fruttifero d'interessi se non la sola rivalutazione monetaria

16) **ESONERO DI RESPONSABILITA':** i conduttori esonerano espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo o da omissione di altri condomini o inquilini dello stabile, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

17) **VISITE:** il locatore potrà visitare o far visitare l'unità immobiliare durante la locazione, previo avviso ai conduttori, per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione. Il conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita o di fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare al locatore o ad agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita o locazione nei giorni da stabilire.

18) **ELEZIONE DI DOMICILIO:** il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

19) **REGISTRAZIONE E BOLLI:** le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico dei conduttori i bolli del presente contratto e i bolli delle quietanze. Sono a carico del conduttore le spese inerenti la tassa di registro per l'interruzione anticipata del contratto.

20) **DATI PERSONALI:** il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Decreto Legge n.196/2003 e successive).

21) **MODIFICHE:** qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

22) il locatore decide per il regime fiscale normale rinunciando alla cedolare secca.

23) E' fatto divieto di far abitare abitualmente nell'appartamento più di cinque persone.

24) Energia, gas, tassa rifiuti, a carico del conduttore.

25) L'appartamento viene consegnato libero da arredi.

26) E' vietato produrre rumori molesti che possano arrecare danno alla quiete condominiale

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla L. 9.12.1998 n.431, alla L. 27.7.1978 n. 392 ed agli articoli 1571 del codice civile.

Milano, li 01 aprile 2022.

IL LOCATORE

x

ELPI S.N.C.

C.F. / P.IVA: 02710550159

IL CONDUTTORE

Apparelli Loris

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano i seguenti articoli: 1-6-7-8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 -15-17-18-19-20

IL LOCATORE

x

ELPI S.N.C.

C.F. / P.IVA: 02710550159

IL CONDUTTORE

Apparelli Loris

gme