

## CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE

Ai sensi dell'art.2 – comma 1 – della legge 9 dicembre 1998, n.431

Con la presente scrittura il **LOCATORE**

Società **ELPI S.n.c.** di Picciocchi Umberto e Picciocchi Marco Paolo con sede in Piazzale Cimitero Maggiore n.4 – Milano, Partita Iva 02710550159, in persona del Legale rappresentante Sig. **Picciocchi Marco**, nato a Milano il 14/03/1961, residente a Milano, Largo Crocetta n.2, Codice Fiscale PCCMCP61C14F205S

### CEDE IN LOCAZIONE

Ai **CONDUTTORI** Sig.ra **Yaurivilca Veliz Maritza** nata a Huancayo (Perù) il 05.12.1973 residente in Via Concilio Vaticano II, 6 - Milano  
Codice Fiscale YRVMTZ73T45Z611M e

Sig. **Soto Yaurivilca Jeison Leonardo** nato a Junin (Perù) il 31.05.1998  
residente Via Concilio Vaticano II, 6 – Milano  
Codice Fiscale STYJNL98E31Z611V

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in Milano – Piazzale Cimitero Maggiore n.6, iscritta al Catasto al foglio 90 part. 13 Sub.16 Cat.A/3 Classe 5 rendita catastale € 720,46 adibita ad uso esclusivo di

### ABITAZIONE

La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) **con decorrenza da 01.11.2023 e con scadenza al 31.10.2027**

Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).

- 1) Il Locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto di locazione, in occasione della prima scadenza sopra indicata, e con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, come previsto dall'articolo 3 della Legge 9 dicembre 1998, n.431.
- 2) Ciascuna delle parti ha diritto, in occasione della seconda scadenza, di rinunciare al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
- 3) Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta e risoluzione definitiva del presente contratto, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata con R.R. da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata entro 60 (sessanta) giorni a mezzo raccomandata con R.R., o in mancanza di accordi, il contratto si intenderà definitivamente scaduto e risolto a tutti gli effetti alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

**ELPI S.N.C.**  
C.F. / P.IVA: 02710550159

- 4) Il Conduttore può recedere dal contratto, in qualsiasi momento con un preavviso di mesi 6 (sei), che dovrà essere comunicato al Locatore con lettera raccomandata con R.R.
- 5) Il canone di locazione annuo è convenuto in € 9.600,00.= oltre le spese condominiali che si quantificano in circa € 2.280,00.= annue, "salvo conguaglio", per un totale annuo di euro 11.880,00.= che saranno corrisposti a partire dalla prima rata scadente il 01.11.2022 di € 990,00.=  
Il canone dovrà essere corrisposto **mensilmente** dal Conduttore tramite bonifico bancario sul conto corrente: IBAN IT82J0307502200CC8500798200
- 6) Il Conduttore si impegna al pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori relativi all'uso del locale stesso in via anticipata alla scadenze mensili
- 7) Il canone di locazione sarà annualmente aggiornato, senza necessità di richiesta da parte del Locatore, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 8) Le forniture delle utenze di luce, gas, telefono e la TARI – taxa rifiuti – sono a carico del Conduttore e così pure le eventuali nuove imposizioni fiscali o variazioni di quelle esistenti per tutto il periodo della locazione.
- 9) Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, delle spese condominiali e degli oneri accessori, decorsi 8 (otto) giorni dalla scadenza pattuita, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1455 Codice Civile (importanza dell'adempimento) e dell'art. 5 Legge 392/78 (inadempimento del Conduttore).
- 10) Il Conduttore dichiara di aver visionato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato di manutenzione ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione nello stato in cui gli è stato consegnato, pena il risarcimento dei danni, ed a eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il Conduttore riconosce che l'immobile fa parte di uno stabile in Condominio; pertanto, si impegna al rispetto del regolamento del quale dichiara di aver preso visione e, comunque, ad usare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 11) L'immobile è locato ad uso esclusivo di abitazione del Conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione, anche solo parzialmente e temporaneamente. Il Conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile 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 Codice Civile. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati in forma scritta resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al Conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto e comunque salva la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spesa del Conduttore.
- 12) Il Conduttore non potrà sublocare, né cedere in comodato, totalmente o parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del Locatore. Il Conduttore si impegna ad utilizzarlo come Sua prima abitazione. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456

Codice Civile.

- 13) Le riparazioni di cui all'art.1576 Codice Civile (mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 Codice Civile (piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del Conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa alla manutenzione degli impianti e dei servizi. Non provvedendovi tempestivamente il Conduttore, potrà provvedervi il Locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione. Quanto l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a del Conduttore, questi è tenuto a darne tempestivamente avviso scritto al Locatore.
- 14) Il Conduttore è nominato custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore per 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, compreso l'eventuale portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti.
- 15) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locati, 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, anche nell'ipotesi del II capoverso dell'art.1578 Codice Civile.
- 16) Il Locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al Conduttore, per constatarne lo stato di fatto di manutenzione o conservazione; inoltre, dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'immobile locato, il Conduttore dovrà lasciar visitare i locali agli aspiranti tutti i giorni, previo appuntamento telefonico.
- 17) Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione, secondo le disposizioni previste dal D.L. 196/2003.
- 18) 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, più non vi abiti.
- 19) Le spese e le imposte di registro del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle Parti come previsto dalla normativa in materia di locazione. Sono a totale carico del Conduttore i bolli sul presente contratto e i bolli sulle quietanze.
- 20) Viene versato l'importo di € 2.400,00.= come deposito cauzionale, per eventuali danni o deperimenti rispetto all'attuale situazione che la parte Conduttrice conferma essere in normale stato di manutenzione. Detto importo verrà restituito al termine della locazione previa visione dei locali.
- 21) Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla Legge 9.12.1998, n. 431, alla Legge 27.07.1978, n.392 ed agli articoli 1571 e ss del Codice Civile.
- 22) Per qualunque controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente contratto, sarà esclusivamente competente il Foro di MILANO.

23) Il Locatore dichiara di aver provveduto a presentare l'attestato di certificazione energetica dell'unità immobiliare in contratto presso gli Uffici competenti e fornisce copia della certificazione stessa al Conduttore.

Milano, li

IL LOCATORE

**ELPI S.N.C.**  
C.F./P.IVA: 02710550159

IL CONDUTTORE

A norma degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano specificatamente i punti tutti:  
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 del presente contratto.

Milano, li

IL LOCATORE

**ELPI S.N.C.**  
C.F./P.IVA: 02710550159

IL CONDUTTORE