

CM 4

(28)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE****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 (locatore), concede ai sig.ri **GENTILE ALESSANDRO MARIA** nato a Milano (MI) il 20.02.1988, residente ad Arese in Via Don Bosco 16 C.F. GNTLSN88B20F205B e, **VIDAL POMA JOHN ALBERT** nato a Lima (PERU) IL 01.02.1987, residente a Milano Via Padova 84 C.F. VDLJNL87B01Z611U, (conduttori).

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

La locatrice concede in locazione ad uso abitativo ai conduttori, solidali tra loro per i pagamenti e corresponsabili, che accettano l'unità immobiliare sita in **Milano Piazza Cimitero Maggiore n. 4** piano terreno 2 locali oltre servizi; foglio 90 - mapp. 13 - sub.25 - rend.cat. € 720,46. 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 01.07.2019 e con scadenza al 30.06.2023. 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 due 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 di locazione per i primi due anni viene stabilito in € **2.650,00**; pari a € **220,83 (duecentoventi,83)** mensili; il canone annuo di locazione a partire dall'inizio del terzo anno, viene consensualmente determinato tra le parti in € **6.900,00 (seimilanovecento/00)** che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate uguali anticipate ciascuna di € **575,00 (Cinquecentosettantacinque/00)** mensili, scadenti il primo giorno di ogni mese.
- 8) **ONERI ACCESSORI** contestualmente al canone il conduttore corrisponderà al locatore la somma di **Euro 1800,00 (quattrocentottoanta/00)** in 12 rate uguali anticipate ciascuna di **Euro 150,00 (centocinquanta,00)** quali spese accessorie salvo congruaggio 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.
- 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.

15) **DEPOSITO CAUZIONALE:** Viene dato un deposito cauzionale pari a un trimestre non fruttifero di interessi che in nessun modo potrà essere utilizzato in conto ad eventuali canoni d'affitto non pagati alla fine del primo anno di locazione.

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 due persone.

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

25) L'appartamento è ammobiliato con distinta a parte.

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 2019.

IL LOCATORE

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

I CONDUTTORI

Alexandre Jurele  
Jurele

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

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

I CONDUTTORI

Alexandre Jurele  
Jurele

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 6  
Codice Identificativo del contratto TNR19T009167000TK

In data 31/07/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 19073112555120061 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da BZZSFN64E14F205X

Il contratto e' stato registrato il 31/07/2019 al n. 009167-serie 3T  
e codice identificativo TNR19T009167000TK.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : ELPGENLUG19  
Durata dal 01/07/2019 al 30/06/2023 Data di stipula 01/02/2019  
Importo del canone 6.900,00 n.pagine 2 n.copie 2  
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 02710550159	A	001 GNTLSN88B20F205B	B
		002 VDLJNL87B01Z611U	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 194,85 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 138,00 Imposta di bollo 32,00  
Sanzioni registro 20,00 Sanzioni bollo 4,80  
Interessi 0,05

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 720,46  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI  
VIA PIAZZA CIMITERO MAGGIORE 4

Li, 31/07/2019