

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



I LOCATORI 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

CONCEDONO IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig. MIRACAPILLO DAMIANO nato a Andria (BA) il 06.10.1986
residente in Milano P. le Cimitero Maggiore, 4 – Cod. Fisc. MRCDMN86R06A285S
l'unità immobiliare, in Milano, P. le Cimitero Maggiore, 4 – 4° piano – foglio 90 –
mappale 13 – subalterno 27 - costituita da n°3 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 01/10/2014 al 30/09/2018.
- 2) Il canone annuo di locazione è stabilito in € 7.800,00 (Settemilaottocento/00), oltre a € 1.400,00 (Millequattrocento/00) per acconto spese e servizi e € 1.300,00 (Milletrecento/00) per acconto riscaldamento, salvo conguaglio. L'acconto per spese e riscaldamento dopo il primo anno, viene determinato in base al consuntivo dell'anno precedente. Canone di locazione e spese sono 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.

Miracapillo
Damiano



- 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) E' 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) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici D.L. n.145 del 23/12/2013.
- 8) 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, il compenso dell'amministratore dello stabile, l'importo della polizza globale fabbricato. Il conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato affidato alla ditta Quaser S.r.l. al costo di € 1.300,00 (salvo conguagli sulla base degli aumenti del combustibile).
- 9) E' 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

Daniela Miroglio

capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

- 10) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 11) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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 ottobre 2014

20 OTT. 2014

I LOCATORI

ELPI S.A.S.

MAURIMAS S.A.S.



IL CONDUTTORE

MIRACAPILLO DAMIANO

Damiano Miracapillo

AGENZIA DELLE ENTRATE
DP I MILANO - UT Milano I

REGISTRATO IN DATA 20/10/14 SERIE 3.T. N. 13807
CON € 156.00 (centocinquanta e 00/100)

PER DELEGA DEL DIRETTORE
FUNZIONARIO
Tiziana Esposito

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 20-10-2014 , presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TNL , serie 3T , numero 13807

Codice Identificativo del Contratto: TNL14T013807000JJ

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/10/2014 al 30/09/2018 – *Data di stipula:* 01/10/2014

Importo del canone: 7.800,00

Richiedente la registrazione: MRCDMN86R06A285S

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	
02710550159	

Conduttori	
MRCDMN86R06A285S	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
F205	U	I		90	13	27	

Imposta di registro: 156,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F23

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/10/2015 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 30/09/2018 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.