

# Immobiliare Porpora Loreto S.r.l.



Affittiamo nostri appartamenti a Milano

via Porpora 14 - 20131 Milano - Partita IVA 03386420156

Tel. 0220520291 - Cell. 3404890610 - Fax 0229526625

inquilini@porporaloreto.it www.porporaloreto.it

## REGOLAMENTO INTERNO

CONTRATTO di locazione a canone libero 4 + 4 (la durata minima di 4 anni è un diritto dell'inquilino non un obbligo).

PREAVVISO di disdetta di 6 mesi per i primi 18 mesi e di 2 mesi dal 19esimo mese in poi. Quindi non si affitta per pochi mesi.

DOCUMENTI necessari per contratto: carta d'identità, codice fiscale, busta paga o dichiarazione dei redditi o garanzia di un terza persona (solo genitori o parenti), referenze del precedente proprietario di casa. Il garante deve consegnare gli stessi documenti dell'inquilino.

NESSUNA SPESA DI INTERMEDIAZIONE, siamo la proprietà.

PAGAMENTO BIMESTRALE ANTICIPATO da effettuarsi con bonifico bancario indicando nella causale il numero dell'appartamento.

Il DEPOSITO cauzionale è di due mesi.

I PREZZI degli appartamenti esposti negli annunci comprendono il canone, le spese e il riscaldamento.

Le SPESE, comprese nel prezzo, sono quelle relative alla conduzione dello stabile (riscaldamento centralizzato, portineria, pulizie, luci scale, ascensori, manutenzione delle parti comuni, disinfestazione, spurghi, estintori, ...). Le spese includono anche l'acqua che viene utilizzata all'interno dell'appartamento.

Il CONGUAGLIO tra le spese di conduzione dello stabile addebitate nell'anno precedente e le spese effettivamente sostenute viene conteggiato il 30 giugno di ogni anno. In particolare il costo del riscaldamento viene addebitato in base alle letture dei ripartitori di calore installati sui termosifoni, pertanto dipende da come si regolano le valvole sui caloriferi. Al momento del rilascio dell'appartamento non è possibile conteggiare il conguaglio di spese e di riscaldamento relativa all'annualità spese in corso (a meno del caso particolare di rilascio al 30 giugno) poiché tale conguaglio viene effettuato il 30 giugno dell'anno stesso. Pertanto l'inquilino, dopo aver rilasciato l'appartamento, potrebbe beneficiare/subire un mancato addebito/accredito dell'ultimo conguaglio.

Le UTENZE (elettricità, gas, internet, telefono, ...) e la TARI (Tassa rifiuti) sono escluse dal prezzo e quindi sono a carico dell'inquilino.

TASSA REGISTRO - La registrazione del contratto di locazione impone il pagamento della tassa di registro annuale ad eccezione del regime di cedolare secca.

TASSA CESSIONE - La cessione è soggetta a tassa di registro fissa di 67 euro interamente a carico del soggetto subentrante. La Proprietà chiede un rimborso spese di ufficio per la cessione di 200 euro.

ISTAT - Il canone di locazione è soggetto alla variazione ISTAT annuale ad eccezione del regime in cedolare secca.

Le FORNITURE di elettricità e gas si aprono telefonando al gestore del servizio (se si sceglie A2A il numero è 800199955 tasto 2) e comunicare i propri dati personali, le matricole dei contatori e le letture. Il contatore elettricità è in cortile dietro il locale rifiuti, è necessario rilevare le letture A, A1, A2, A3, premendo ripetutamente il pulsante. Il contatore gas è all'interno o all'esterno dell'appartamento nelle immediate vicinanze della porta d'ingresso.

Per l'autodenuncia TARI (tassa rifiuti) contattare il Comune di Milano allo 020202 oppure visitare il sito internet [www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/tributi/Tributo\\_sui\\_rifiuti/TARI](http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/tributi/Tributo_sui_rifiuti/TARI) e inviare il modulo di autodenuncia compilato

#### CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO

L'inquilino che prende in affitto un appartamento lo accetta nelle condizioni in cui si trova.

Non si effettuano modifiche all'arredo.

Non viene fornito alcun corredo. In particolare non viene fornito il materasso.

Non si effettuano cambi di appartamento. I cambi di appartamento sono svantaggiosi per la proprietà poiché implicano doppi lavori di manutenzione (all'appartamento che si lascerebbe libero e all'appartamento che si vorrebbe prendere) e doppio lavoro di locazione (contrattualistica e registrazione).

#### VIETATI I CANI

#### POSTA E PACCHI

L'inquilino autorizza il custode a ritirare tutta la corrispondenza a lui indirizzata: ordinaria, raccomandate, raccomandate con AR, assicurate, pacchi, atti giudiziari, cartelle esattoriali, multe e qualunque altra corrispondenza non in elenco.

Non vengono ritirati pacchi di dimensioni maggiori di 1 metro e di peso maggiore di 10 Kg; coloro che vogliono acquistare oggetti che superino tali soglie devono ritirarli direttamente dallo spedizioniere. I pacchi non ritirati verranno restituiti allo spedizioniere dopo due settimane di giacenza. La custode non anticipa denaro per il ritiro di qualsiasi corrispondenza (colli, pacchi, buste, ...). Dal giorno della cessazione del contratto non si ritirano più raccomandate, pacchi, buste, né alcun tipo di corrispondenza. Nel caso in cui l'inquilino eserciti palese attività di compravendita con acquisti online la custode non gli ritira i pacchi ovvero non vengono ritirati i pacchi nel caso in cui essi siano oggetto di attività di compravendita, infatti negli appartamenti non è consentita l'esercizio di attività di commercio o industrie.

L'inquilino si obbliga a servirsi unicamente dell'ANTENNA televisiva centralizzata, non è consentita l'installazione di antenne individuali.

**RACCOLTA DIFFERENZIATA** - E' obbligatorio rispettare scrupolosamente la raccolta differenziata e, in particolare, il "Regolamento rifiuti dell'AMSA". E' vietato abbandonare oggetti negli spazi comuni e nel locale dei rifiuti. L'AMSA fornisce il servizio di ritiro gratuito degli oggetti voluminosi previa prenotazione al numero verde gratuito 800332299.

**NO MOTO** - Vietato entrare con veicoli motorizzati in cortile.

#### BICICLETTE

Le biciclette sono permesse. In cortile e nell'androne le biciclette vanno condotte a mano.

E' vietato abbandonare le bici sulla rastrelliera in cortile

Le rastrelliere in cortile sono dedicate a coloro che intendono utilizzare con frequenza la bicicletta; non sono un deposito di bici inutilizzate. Siccome talvolta le bici vengono depositate e abbandonate, occupando spazio utile a danno di coloro i quali invece utilizzano la bici, la proprietà esegue degli sgomberi saltuari. Tali sgomberi sono effettuati con un preavviso di circa un mese e la bici ritenuta abbandonata viene bloccata con una catena rossa. I proprietari che vogliono tenere la bicicletta devono aggiustarla, GONFIARE LE RUOTE e successivamente richiedere lo sblocco della ruota alla custode.

**ASCIUGATURA PANNI** - E' consentito stendere i panni acquistando uno stendino a sbalzo da appendere alla ringhiera del ballatoio solo durante il periodo di asciugatura. Quando i panni sono asciutti bisogna ritrarre lo stendino e riporlo in casa.

#### MANUTENZIONE E RIPARAZIONI

Gli interventi di riparazione e di manutenzione ordinaria sono a carico degli inquilini. Alcuni esempi di manutenzione ordinaria sono: imbiancatura, verniciatura, pulizie, sostituzione della resistenza bruciata dello scaldabagno, sostituzione della serpentina della lavatrice, sostituzione delle cerniere degli sportelli della cucina, sostituzione della guarnizione della lavatrice, sostituzione o riparazione delle maniglie di porte e finestre, riparazione o sostituzione della serratura di ingresso, disostruzione degli scarichi, sostituzione del soffione della doccia, sostituzione di prese della corrente elettrica.

Per i primi due mesi di locazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico della proprietà a meno che non si debbano effettuare a causa di danno diretto procurato dall'inquilino.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della proprietà e devono essere richiesti prima alla proprietà e non direttamente ai fornitori. Sempre nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, in caso di urgenza (tipico il caso di perdita acqua), qualora la proprietà sia irreperibile, si può richiedere il rimborso dell'intervento.

**LITI TRA VICINI** - In caso di problemi o incomprensioni tra inquilini vicini di casa, essi devono parlarsi o scriversi per risolverli, evitando il più possibile di appellarsi alla proprietà.