

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Milano,

La Imm. Porpora Loreto S.r.l. con sede in Milano (MI), Via Porpora 14, Partita Iva 03386420156, Capitale Sociale € 31.000,00 i.v. REA 1079229 - Trib. 1970/694/2, Legale Rappresentante sig. Campolongo Giorgio nato a Milano il 6 Aprile 1942, Cod. fiscale CMPGGG42D06F205Z, di seguito indicata come Locatore

concede in locazione al sig., nato a (..) il .././....., Cittadinanza, residente in (..), Via, n. Cod. fisc..... di seguito indicato come Conduttore

l'unità immobiliare sita in Milano, via Porpora n. 14 int., piano, scala composto da un camera, soggiorno con cucina a vista e bagno per una superficie calpestabile di circa mq., ammobiliato e identificato come segue: dati catastali: foglio 273 mapp.... sub. categoria vani ... rendita euro ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Il locatore consegna al conduttore certificazione dell'impianto elettrico, dell'impianto gas e attestato di prestazione energetica.

Art. 2 - Durata locazione. Disdetta e rinnovazione - La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal .././..... e scadenza il .././..... La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, c. 1, l. 431/1998, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore - Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi per i primi 18 mesi e 2 (due) mesi a decorrere dal 19esimo mese.

Art. 4 - Canone e pagamento - Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso: Affitto annuo €,00; Oneri accessori (spese) annue €,00 salvo conguaglio. Il preventivo degli oneri accessori sarà ogni anno determinato sulla base del consuntivo dell'anno precedente. Le parti convengono che nel caso di risoluzione anticipata del contratto entrambe le parti rinunziano al rimborso del conguaglio per le spese per oneri accessori alle medesime eventualmente spettante.

Totale annuo €,00 da pagarsi tramite bonifico bancario in 6 rate bimestrali anticipate, alle seguenti scadenze 10 Gennaio, 10 Marzo, 10 Maggio, 10 Luglio, 10 Settembre, 10 Novembre. Il mancato pagamento anche parziale del canone e delle spese decorsi venti giorni dalla scadenza, determina ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c..

Art. 5 – Obbligo solidale – Nel caso vi siano più Conduttori, tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

Art. 6 - Aggiornamento ISTAT - Le parti convengono che l'affitto subirà automaticamente l'aggiornamento ISTAT annuale ad eccezione dell'ipotesi in cui il locatore aderisca al regime di cedolare secca.

Art. 7 - Oneri accessori - Il conduttore accetta per la ripartizione delle spese la "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30/12/2002, ai sensi dell'art. 4, c. 2, l. 431/1998 della quale ha ritirato copia.

Art. 8 - Deposito cauzionale - Il conduttore ha versato deposito cauzionale di €,00 euro a titolo di deposito cauzionale. Il conduttore non può imputare tale somma a titolo di acconto del canone dovuto..

Art. 9 – Sublocazione - E' vietato sub-locare o comodare, tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali - Il Conduttore dichiara di aver trovato i locali affittatigli in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c., e così tutti gli impianti. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali e alle parti comuni dell'edificio, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto del Locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il conduttore si impegna a mantenere il divano coperto con un copridivano, per evitare danni allo stesso.

I miglioramenti e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del Conduttore.

Art. 11 - Videosorveglianza – Il palazzo è dotato di un impianto di videosorveglianza nelle parti comuni dell'edificio.

Art. 12 – Manutenzioni - Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico del Conduttore. Il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Art. 13 – Responsabilità - Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 14 – Regolamento Inquilini – obblighi e divieti - Il conduttore accetta il "Regolamento Inquilini" depositato presso l'Associazione Milanese della Proprietà Edilizia a Milano il 05/03/2004 serie 3 n. 2320 del quale ha ritirato copia. L'infrazione alle norme del regolamento, se contestate almeno due volte al conduttore mediante raccomandata, determina ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore deve rispettare il "Regolamento rifiuti dell'AMSA" del quale ha ritirato copia.

E' vietato abbandonare oggetti negli spazi comuni e nel locale dei rifiuti. È vietato tenere cani. E' vietato l'ingresso nello stabile a moto e motorini. E' vietato tenere depositi di materiali pericolosi.

Il Conduttore, si obbliga a servirsi unicamente dell'antenna televisiva centralizzata, in caso di inosservanza, il Locatore farà rimuovere e demolire ogni antenna o parabola individuale a spese del Conduttore.

Il Conduttore, si impegna a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio e a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Art. 15 - Accesso all'immobile - Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciar visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento danni.

Art. 16 - Oneri di registrazione - Tutte le spese del contratto e delle eventuali rinnovazioni, nonché il bollo e le spese di esazione, sono a carico del conduttore, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale da ambo le parti.

Art. 17 – Risoluzione - In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso iure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Art. 18 - Riservatezza - Il Conduttore si autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D. lgs. 30/06/2003, n. 196.

Art. 19 – Domicilio - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti o trasferisca altrove la sua residenza.

Art. 20 – Servizio portineria e delega per ritiro posta. - Il Locatore fornisce il servizio portineria. Il Conduttore delega il custode o l'eventuale sostituto a ritirare per suo conto tutta la corrispondenza a lui indirizzata: ordinaria, raccomandate, raccomandate con AR, pacchi, atti giudiziari, cartelle esattoriali, multe e qualunque altra corrispondenza non in elenco.

Art. 21 – Rifabbrica - In caso di rifabbrica, anche parziale, dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il Locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c.c., e col preavviso di 6 mesi.

Art. 22 – Garanzia genitori – La signora xxx, madre di yyy, è garante del presente contratto e dei pagamenti

IMMOBILIARE PORPORA LORETO SRL

IL CONDUTTORE

.....

.....

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 5 (Obbligo solidale), 6 (Aggiornamento ISTAT), 7 (Oneri accessori), 8 (Deposito cauzionale), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Videosorveglianza), 12 (Manutenzioni), 13 (Responsabilità), 14 (Regolamento Inquilini – obblighi e divieti), 15 (Accesso all'immobile), 17 (Risoluzione), 19 (Domicilio), 20 (Servizio portineria e delega per ritiro posta), 21 (Rifabbrica), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto.

IMMOBILIARE PORPORA LORETO SRL

IL CONDUTTORE

.....

.....