CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Milano,

La Immobiliare 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 Alberto Vittorio nato a Milano il 29 settembre 1978, Cod. fiscale CMPLRT78P29F205C, 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 una camera, soggiorno con cucina a vista e bagno per una superficie catastale di mq. …, ammobiliato e identificato come segue: dati catastali: foglio… 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 a 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 durante i primi 24 mesi e 2 (due) mesi a decorrere dal 25esimo mese.

Art. 4 – Canone, spese e pagamenti - Il corrispettivo annuo di locazione è così stabilito: Canone annuo € ……; Oneri accessori (spese) annue € ……. salvo conguaglio. **Totale annuo € ……** 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**.** Il corrispettivo annuo è 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 cod. civ..

Art. 5 – Obbligo solidale – Nel caso vi siano più Conduttori, tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente anche nel caso di fatturazione separata e/o pro quota dei pagamenti dei canoni.

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 D al decreto emanato dal ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 15/03/2017, 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. Il conduttore non può imputare tale somma a titolo di acconto del canone dovuto.

Art. 9 – Sublocazione - È 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 cod. civ.

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 e gli arredi. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali e alle parti comuni dell'edificio, nonché agli impianti e agli arredi 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 cod. civ..

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.

Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

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 cod. civ. 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 cod. civ.. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore, si impegna a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Il Conduttore deve rispettare il "Regolamento rifiuti dell'AMSA" del quale ha ritirato copia. È vietato abbandonare oggetti negli spazi comuni e nel locale dei rifiuti.

È vietato tenere cani. È vietato l'ingresso nello stabile a moto e motorini. È 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.

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 un 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 per inadempienza - 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 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 e del Regolamento UE sulla protezione dei dati (GDPR, General Data Protection Regulation UE 2016/679).

Art. 19 – 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. 20 – 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 cod. civ.., e col preavviso di 6 mesi.

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 per inadempienza), 19 (Servizio portineria e delega per ritiro posta), 20 (Rifabbrica), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto.

IMMOBILIARE PORPORA LORETO SRL **IL CONDUTTORE**

……..... …….....