

All.17 Contratto di Locazione

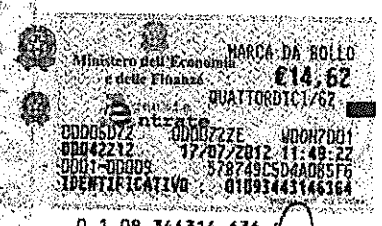
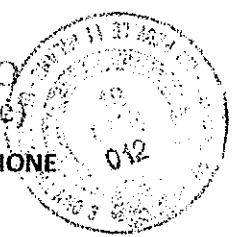
arch. CRISTINA MUSAJO SOMMA - via G. Govone, 94 – 20155 Milano - Tel.e Fax. 02 3452365 cristina.musajo@gmail.com
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano n° 15759
Consulente tecnico del Giudice – Tribunale di Milano n° 12267
Coordinatore per la Sicurezza nei Cantieri D.Lgs. 81/2008
C.F.: MSJCST75C68F205J – P.IVA 05740010961



REGISTRATO IL 18.07.2012
AL N° 5699 SERIE 3
CONC. 313,98

IL FUNZIONARIO
(Migliano Giuseppe)

CONTRATTO DI LOCAZIONE



Con il presente Contratto, da valere ad ogni effetto di legge, le Parti:

- (P.I.) on sede a Provinci
in persona del suo procuratore speciale, , (Locatrice)
e:
in proprio, nato a Milano il 4 Aprile 1047,
residente in Lesmo (MI) Via S.Pellico n. 14, (Conduttore)

concordano e pattuiscono

228611

quanto segue.

La Locatrice concede in locazione al Conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, la unità immobiliare di seguito descritta:

- porzione di immobile condominiale sita in Segrate (MI) via Cassanese n. 41/43 piano 3 e 4 composta di n. 15 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori (due cantine, due autorimesse singole, interamente arredato con mobilio e suppellettili di proprietà di terzi, come da elenco, sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante. Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Segrate come segue:
 - o Appartamento via Cassanese n. 41, foglio 13, mappale 254, sub. 19, Cat. A/2, Classe 04, Vani 9, Rendita € 1.185,27;
 - o Appartamento via Cassanese n. 41, foglio 13, mappale 254, sub. 20, Cat. A/2, Classe 04, Vani 6, Rendita € 790,18;
 - o Autorimessa via Cassanese n. 43, foglio 13, mappale 271, sub. 1, Cat. C/6, Classe 03, Consistenza 17, Rendita € 55,31;
 - o Autorimessa via Cassanese n. 43, foglio 13, mappale 271, sub. 2, Cat. C/6, Classe 03, Consistenza 17, Rendita € 55,31;

alle seguenti

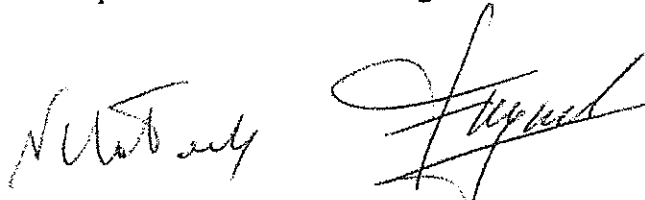
CONDIZIONI

1. La locazione ha inizio il giorno 1/6/2012 e ha durata di quattro anni, sino al 31/5/2016. A tale scadenza il presente contratto si intenderà rinnovato per altri quattro anni, alle stesse condizioni, salva la facoltà della Locatrice di comunicare al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della suddetta scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo il contratto si rinnoverà nuovamente per altri quattro anni, alle stesse condizioni, e così di seguito ad ogni successiva scadenza, salvo disdetta di una della Parti da comunicarsi all'altra con lettera raccomandata inviata almeno sei mesi prima della scadenza.
2. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al Locatrice con preavviso di sei mesi.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Handwritten signatures of the parties



4. Le Parti concordano e la Locatrice concede che il Conduttore ha facoltà di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.
5. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 14.000,00 che il Conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della Locatrice in n. 4 rate eguali anticipate di euro 3.500,00 ciascuna, scadenti il 1/6, 1/9, 1/12, 1/3 di ogni anno. Le Parti danno atto che il canone pattuito non comprende l'arredamento, per il cui utilizzo il Conduttore ha preso separati accordi con il proprietario di tale arredamento.
6. Il Conduttore si impegna altresì ad anticipare, o rimborsare alla Locatrice che le anticipasse, tutte le spese per gli oneri accessori alla locazione, quali le spese condominiali, di esercizio e di fornitura dei servizi, nei limiti di legge, secondo i preventivi e alle scadenze in cui le stesse vengano addebitate alla proprietà-Locatrice, e da questa richieste al Conduttore, salvo i conguagli a fine anno. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avrà inoltre diritto di prendere visione presso la Locatrice (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
7. Le Parti convengono che il canone locativo non subirà aggiornamenti automatici ma rimarrà fisso per l'intero quadriennio iniziale e potrà essere aumentato, a richiesta della Locatrice solo in occasione del primo eventuale rinnovo quadriennale nella misura del 10%, per tutto il nuovo quadriennio.
8. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il Conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.
9. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.
10. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alla Locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.
11. Il Conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.
12. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del Regolamento dello stabile - che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso - e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' in ogni caso vietato al Conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.



13. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.
14. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della Locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta della Locatrice e anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.
15. Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti della Locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
16. Il Conduttore avrà diritto di voto, in luogo della Locatrice-proprietaria, dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
17. Nel caso in cui la Locatrice intendesse vendere la casa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.
18. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, saranno a carico del Conduttore.
19. La Locatrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.
20. 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 e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
21. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
22. Il Conduttore autorizza la Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675).
23. Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 431/'98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
24. Le Parti si impegnano a risolvere qualunque controversia dovesse tra loro insorgere relativamente alla interpretazione o esecuzione del presente contratto mediante un preliminare tentativo obbligatorio di mediazione tramite la Corte Europea di Mediazione, sede di Milano, secondo la procedura di tale organismo. In caso di insuccesso del detto tentativo le Parti concordano sin d'ora di affidare la soluzione della controversia ad arbitrato irrituale tramite la Corte Arbitrale Europea, delegazione Italiana, sede di Milano, secondo la procedura di tale organo.

etto, approvato e sottoscritto

Milano, li 1/6/2012


LA LOCATRICE


IL CONDUTTORE

