

PDF Eraser Free

Repertorio n.3750

Raccolta n.3284

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ULTRANOVENNALE

in deroga dell'art. 2 Comma 1 Legge 9/12/1998 N° 431

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge:

I signori:

REGISTRATO a Milano - DP I

il 11/12/2019

al n. 51554 Serie 1T

per € 555,00

in autentica dr.
al presente atto sotto la lettera "A"
le; la suddetta

notaio in Milano, che in originale si allega
per formarne parte integrante e sostanziale;
in questo atto è rappresentata da

TRASCritto

a MILANO 2

il 12/12/2019

ai nn. 155108/102823

a rogito dr.

notaio in Mi-

lano, registrato a Milano DPI in data 17 ottobre 2019 al n. 33809 serie 1T,
di seguito denominati **PARTE LOCATRICE**;

di seguito denominato **PARTE CON-**

DUTTRICE.

I comparenti, di comune accordo, convengono e stipulano quanto segue:

La parte locatrice, come sopra rappresentata, concede in locazione al conduttore che accetta, della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Parabiago (MI), Via Einaudi n. 11 (catastalmente nn. 5 e 7), e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali e servizi, confinante con cortile comune, enti comuni, cortile, via Einaudi, salvo altri; con annessa cantina al piano seminterrato confinante con cantina di terzi, box di terzi, corridoio comune di accesso;

- autorimessa posta al piano seminterrato confinante con autorimessa di terzi, strada, proprietà di terzi, cortile comune di accesso salvo altri.

Riportati in Catasto Fabbricati come segue:

foglio 16, particella 381, subalterno 7, via Luigi Einaudi n. 7, piano 3-S1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita catastale euro 856,03, (appartamento e cantina);

foglio 16, particella 364, subalterno 3, via Luigi Einaudi n. 5/7, piano S1, categoria C/6, classe 5, mq. 13, rendita catastale euro 30,21 (autorimessa).

La parte locatrice dichiara che detta unità immobiliare risulta intestata presso



l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio competente all'attuale parte locatrice e risulta ivi depositata la relativa planimetria; la stessa attesta ancora che i dati catastali della suddetta unità immobiliare e la planimetria ivi depositata sono perfettamente conformi allo stato reale dell'immobile medesimo.

Art. 1. Destinazione immobile

L'immobile concesso in locazione dovrà essere adibito ed utilizzato esclusivamente per abitazione dal conduttore e dai suoi familiari.

Art. 2. Durata della locazione

La durata della locazione viene fissata e stabilita, in deroga alle previsioni di cui all'art. 2 n.1 della legge n. 431/1998, in nove anni e due mesi (centodieci mesi totali) anni, e cioè dal 29 novembre 2019 al 26 gennaio 2029, salvo rinnovo automatico di ulteriori quattro anni secondo la normativa di legge alla prima scadenza alle medesime condizioni economiche previste per il primo periodo, rivalutato della svalutazione ISTAT intercorsa da oggi al rinnovo.

Successivamente il contratto sarà tacitamente rinnovato ad ogni scadenza per un ulteriore periodo di quattro anni, fatto salvo il caso in cui la locatrice o il conduttore disdicano il contratto con raccomandata A/R da recapitarsi sei mesi prima della successiva scadenza contrattuale.

Art.3. Recesso anticipato

Il conduttore non potrà recedere anticipatamente dal contratto per nessun motivo e, in caso di rilascio anticipato dell'immobile, perderà quanto versato, come concordato al successivo art. 6, a titolo di canone di locazione anticipato.

Art. 4. Divieto sublocazione

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore e dalle persone elencate nell'art. 1. Per la successione nel contratto si applica quanto previsto dall'articolo 6 della legge 27/7/1978 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1988 n. 404. è espressamente vietato al conduttore di sublocare, anche parzialmente, l'immobile o di cedere, anche parzialmente, il presente contratto a terzi, salvo preventivo consenso scritto della locatrice. In difetto il contratto si risolverà di diritto, con le conseguenze di cui al precedente art.3.

Art. 5. Condizioni dell'immobile

Il conduttore, visitato l'immobile, prende atto che lo stesso necessita di interventi di ristrutturazione degli interni ed in particolare dei servizi igienici, della cucina, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie al suo ricondizionamento per renderlo adatto all'uso convenuto. la locatrice, comunque, dichiara che l'unità immobiliare è esente da vizi o difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Il conduttore si costituisce custode dell'immobile e degli impianti e s'impegna ad utilizzarli e mantenerli con diligenza e attenzione.

Alla scadenza o risoluzione del presente contratto, l'immobile e gli impianti dovranno essere riconsegnati in buono stato, salvo il normale degrado d'uso, pena il risarcimento del danno, da risolversi eventualmente in contraddittorio con la locatrice, ciò in considerazione del fatto che il prezzo concordato per la locazione ha tenuto conto dell'investimento necessario per la ristrutturazione dell'immobile. In ogni caso, qualora l'immobile o gli impianti durante la locazione necessitino di interventi o di opere, il conduttore è comunque tenuto a provvedere a propria cura e spesa, siano o non a proprio carico, dandone tempestiva comunicazione scritta alla locatrice, senza poter pretendere da que-

st'ultima alcuna riduzione del canone. Ogni miglioria apportata all'immobile od agli impianti rimarrà acquisita dalla locatrice ed il conduttore nulla potrà pretendere in pagamento anche in caso di risoluzione del contratto a termini del successivo art. 13. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 1 ter del D.L. 191/2005, così come modificato dalla Legge 90/2013, la parte locatrice dopo aver adeguatamente informato la parte conduttrice in tema di attestato di prestazione energetica gli consegna la relativa documentazione, quale documento, firmato dalle parti, si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B".

Art. 6. Canone di locazione

Il canone di locazione considerato che:

l'immobile è posizionato fuori la città in una zona di scarso pregio, il canone di locazione viene concordato e stabilito in € 360,00 (trecentosessanta virgola zero zero) al mese in linea con quanto previsto dal borsino immobiliare alla data odierna per immobili aventi le medesime caratteristiche e della stessa zona, ma rilevato:

- il canone di locazione viene versato anticipatamente per tutto il periodo di locazione dei primi 9 anni e 2 mesi (110 mesi), con assunzione dei rischi a ciò connessi;

- il conduttore assume per tutto il periodo di locazione a proprio carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile che concordemente si quantifica forfettariamente per l'intero periodo di locazione in € 70,00 (settanta virgola zero zero) euro mese di media, tener conto dell'intervento di rifacimento delle facciate in corso di delibera per un totale di 7.700,00 (settemilasettecento virgola zero zero);

- l'immobile locato necessita di lavori di ristrutturazione che saranno eseguiti a cura e spese del conduttore la cui stima dei costi di esecuzione ammonta a complessivi € 9.900,00 (novemilanovecento virgola zero zero) con un'incidenza sul canone di locazione di circa € 90,00 (novanta virgola zero zero) euro al mese circa;

- in ragione di quanto sopra considerato, il canone di € 360,00 mese deve essere ridotto ad € 200,00 (duecento virgola zero zero) mese ($€ 360,00 - 70,00 - 90,00 = 200,00$) che moltiplicato per i 110 (centodieci) mesi di pagamento anticipato, porta alla complessiva somma di € 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) che si arrotonda in accordo ad € 20.000,00 (ventimila virgola zero zero).

Pertanto le parti concordano, stabiliscono ed accettano in complessivi euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il canone di locazione per tutto il primo periodo di mesi 110 (centodieci) di durata della stessa, pagata in una unica rata anticipata di 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) a mezzo dei seguenti titoli:

- euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) a mezzo bonifico bancario eseguito in data 27 novembre 2019 distinto con l'identificativo A07MIY00A70-NU15747774141020.9843423;

- euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) a mezzo bonifico bancario eseguito in data 28 novembre 2019 distinto con l'identificativo A07-MIY00A70NU15749315274190.5166626,

per i quali la locatrice, con la sottoscrizione del presente atto, ne accusa ricevuta e rilascia ampia e liberatoria quietanza di pagamento. Il canone come

sopra concordato è stato frutto di trattative e tiene conto delle condizioni di degrado in cui versa l'immobile, degli interventi di ristrutturazione che saranno eseguiti a cura e spese del conduttore, dell'assunzione a carico di quest'ultimo di tutte spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero necessitare all'immobile, alle sue pertinenze ed all'edificio in cui è ubicato, compresi gli oneri condominiali ordinari e straordinari che rimangono assunti a totale carico del conduttore stesso nonché, in particolare, del pagamento dei canoni di locazione effettuato in via anticipata per l'intera durata del primo periodo di locazione.

Allo scadere del primo periodo di locazione della durata di mesi 110 (centodieci), in caso di rinnovo automatico, il canone di locazione dovuto sarà pari agli odierni euro 360,00 (trecentosessanta virgola zero zero) al mese, aumentato della svalutazione ISTAT intercorsa per tutto il periodo pregresso dalla data di sottoscrizione del presente contratto a quella di suo rinnovo, canone che il conduttore dovrà corrispondere alla locatrice in via anticipata per l'intero periodo di rinnovo di 48 (quarantotto) mesi con il versamento di un'unica rata dieci giorni prima della naturale scadenza del primo periodo.

Il mancato pagamento nei termini anzidetti del canone di rinnovo, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto con le conseguenze stabilite al successivo art. 13.

Art. 7. Oneri accessori e spese

Per patto espresso le parti concordano che tutti gli oneri, siano essi ordinari o straordinari, saranno a carico del conduttore atteso che l'entità del canone è stata concordata in misura ridotta anche in considerazione del presente patto. Tutti i costi delle utenze saranno a carico del conduttore che dovrà accenderle a suo nome. Resta in ogni caso pacificamente convenuto che tutto quanto speso dal conduttore nel periodo di locazione e sino a che non sarà perfezionato il contratto di compravendita, anche per migliorie, non possa essere imputato in conto del prezzo di vendita, essendo il detto prezzo calcolato per l'immobile da ristrutturare, nello stato attuale.

Il mancato pagamento di oneri accessori che superino complessivamente l'importo di 2 canoni di locazione per complessivi € 720,00 (settecentoventi virgola zero zero) determinerà la risoluzione di diritto del contratto di locazione, con le conseguenze di cui al successivo art. 13.

Art. 8. Divieto modifiche

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile o agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice, salvo quelle di ristrutturazione di cui necessita l'immobile come previsto al precedente art. 5; l'inosservanza di tale diniego determina la risoluzione di diritto del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 9. Autorizzazione comunicazione dati

La locatrice, titolare del trattamento dei dati personali, informa che il trattamento dei dati è conforme a quanto previsto dalla normativa sulla privacy di cui al D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e al R.E. 2016/679, e in particolare comunicherà i propri dati agli altri uffici pubblici e privati ai quali dovrà ricorrere per la registrazione e trascrizione del contratto.

Art. 10. Modifiche al contratto

Qualunque modifica al presente contratto può essere adottata esclusivamente

per atto scritto tra le parti.

Art. 11. Spese di registrazione e trascrizione del contratto di locazione

Le spese di registrazione e di bollo relative al presente contratto, così come le spese di trascrizione saranno interamente a carico del conduttore.

Art. 12. Risoluzione del contratto

In caso di inadempienza di una delle clausole sopra riportate o di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà di diritto, senza necessità di costituzione in mora, con diritto dalla parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa delle spese e, in caso di inadempimento del conduttore, il locatore potrà trattenere tutte le somme versate a titolo di canoni di locazione anticipatamente pagati a titolo di penale risarcitoria, salvo risarcimento del maggior danno, come previsto e meglio regolamentato dal successivo art. 13.

Art. 13. Clausola risolutiva espressa

Ai sensi dell'art. 1456 c.c., in caso di risoluzione del presente contratto la locatrice tratterà tutte le somme versate anticipatamente per la locazione di cui al presente contratto a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1382 c.c., e il conduttore sarà tenuto a corrispondere alla locatrice, a titolo di adeguamento del canone di locazione, nel medesimo termine di 15 (quindici) giorni previsto per la riconsegna dell'immobile, l'importo di euro 360,00 (trecentosessanta virgola zero zero) per ogni mese trascorso dalla data di inizio della presente locazione e per tutti i mesi a seguire sino alla materiale riconsegna, salvo risarcimento del maggior danno subito.

In tale caso, risolto il contratto, il conduttore avrà 15 (quindici) giorni di tempo per provvedere alla riconsegna dell'immobile alla locatrice libero da persone e cose di loro proprietà, dovendo, in caso contrario corrispondere, sempre ex art. 1382 c.c., una penale di euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo nella riconsegna.

Art. 14. Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni

Ai sensi dell'art. 1462 c.c., si conviene che il conduttore non può opporre eccezioni di sorta al fine di evitare o ritardare i pagamenti e, in caso di risoluzione del contratto ai sensi del precedente art. 13, la riconsegna dell'immobile ed il pagamento delle penali e dell'adeguamento del canone previsti per tale evenienza.

Ai sensi e per gli effetti dell'artt. 1341 e 1342 c.c. dichiariamo di aver letto e di approvare come approviamo tutti gli articoli del presente contratto, ed espressamente gli artt. 1 (destinazione immobile), 2 (durata ultranovennale della locazione e obbligo di trascrizione), 3 (recesso anticipato e perdita delle somme versate per la locazione), 4 (divieto di sublocazione e perdita di quanto versato anticipatamente in caso di inadempimento al divieto), 5 (Condizioni dell'immobile), 6 (Modalità di calcolo del canone al rinnovo - risoluzione in caso di pagamento del canone di rinnovo), 7 (oneri accessori straordinari a carico del conduttore e rinuncia ad ogni pretesa in caso di acquisto per le migliori apportate - risoluzione di diritto e penale), 8 (divieto modifiche immobile), 9 (autorizzazione a fornire propri dati), 10 (modifiche contratto), 11 (spese di registrazione e trascrizione a carico del locatore), 12 (risoluzione del contratto - penale risarcitoria), 13 (Patto di acquisto dell'immobile, penale in caso di mancato acquisto, risoluzione ipso iure e penale prevista in caso mancata tempestiva riconsegna dell'immobile alla locatrice) e 14 (Clausola limita-

tiva della proponibilità di eccezioni).

N. 3750 di Repertorio

N. 3284 di Raccolta

AUTENTICAZIONE DI FIRME

L'anno duemiladiciannove (2019), il giorno ventinove (29) del mese di novembre (11), in Milano, nel mio studio in

CERTIFICO

io sottoscritto dr.
legio Notarile di Milano, che:

notaio in Milano, iscritto presso il Col-

Notaio
che in originale trovasi allegata alla sovraestesa scrittura
sotto la lettera "A";

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno di proprio pugno apposto la loro sottoscrizione in calce ed a margine dei fogli intermedi, della scrittura privata di cui sopra, alla mia presenza, previa lettura da me datane, alle ore diciassette e minuti trenta.