

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Legge dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Conforme all'allegato A del D.M. 16.01.2017

ACCORDO LOCALE PER LA CITTÀ DI MILANO 2019

_____, nato il _____ a _____ residente in _____ Via _____ n° _____, C.F. _____, carta identità n° _____, di seguito denominata "parte locatrice",

e _____ nata il _____, a _____, residente in _____, Via _____ n. _____ (Cap _____), C.F. _____ passaporto n° _____ scad. _____, di seguito denominata "parte conduttrice",

Premesso che:

- _____, quale proprietario dell'unità immobiliare posta in Milano, Via Carlo Crivelli, n° 26, piano seminterrato - 1, composta di n° 4 vani e identificato con i dati catastali evidenziati in seguito, intende locare il suddetto immobile, rappresentato dalle planimetrie che, controfirmate dalle parti, vengono allegate al presente atto per farne ad ogni effetto parte integrante;

- _____, accetta per sé, i suoi aventi causa o, se previsto dal presente contratto anche terze parti, di assumere in locazione il suddetto immobile, così come di seguito catastalmente identificato, composto di n. 4 vani, incluso cucina e servizio, non ammobiliato.

- a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: categoria A/4, cl 7, fg. 477, part. 301, sub 23.
- b) Prestazione energetica G
- c) Sicurezza impianti Verificate
- d) Tabelle millesimali Verificate

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 6 anni, dal 10 ottobre 2021 al 09 ottobre 2027; alla prima scadenza, le parti concordano fin da ora contrattualmente sul rinnovo e proroga di diritto del medesimo per ulteriori due anni fino al 09 ottobre 2029. E' fatta salva la facoltà da parte del locatore che intenda adibire l'immobile a sua residenza, di procedere con la proprietà occupata senza dover dare disdetta alla prima scadenza, anche in caso di vendita dell'immobile alle condizioni e con le modalità che dovranno essere preventivamente comunicate al conduttore qualora lo stesso voglia far valere il suo diritto di prelazione all'acquisto, che con il presente contratto viene formalmente previsto. Alla scadenza del periodo di proroga biennale (secondo termine), ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Non essendo previsto il riacquisto della disponibilità alla prima scadenza per accordo tra le parti, il locatore avrà però la facoltà, al termine dei 6 anni della prima scadenza, di aggiornare il canone sempre secondo le tabelle dei Valori di Riferimento del Comune di Milano, a canone concordato, Zona Urbana 1 Sub-Fascia 2 al minimo del valore di

riferimento di tale categoria previsto per la sub-fascia 2, a cui vengono detratte o aggiunte le stesse variabili del caso che sono state conteggiate alla firma (es. piano seminterrato, presenza di ascensore, vuoto o ammobiliato, presenza o assenza di cantina, ecc...).

Articolo 2

(Canone)

- A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra il Comune di Milano e le competenti Associazioni di categoria, depositato presso il Comune di Milano, in data 05/03/2019, come successivamente integrato e rettificato in data 31/07/2019, è convenuto in € 8.160,00 - escluso onero accessori e spese condominiali (già inclusivo degli aumenti e delle diminuzioni previste dal contratto a canone concordato, ovvero le diminuzioni dovute al piano seminterrato, all'assenza di cantina, alla categoria energetica, e inclusivo dell'aumento dovuto per il termine di 6+2 anni), che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore o a mezzo bonifico bancario, in n. 4 rate eguali anticipate di € 2.040,00. In alternativa, è ammesso il pagamento mensile sempre nel rispetto delle norme vigenti.
- B. Il canone di locazione potrà venire aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.040,00 pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente, ovvero pari a un trimestre di spese accessorie.

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di **euro 2.000 salvo conguaglio**, ovvero euro 500 per trimestre anticipate.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico di entrambe le parti. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo, o ad agenzia immobiliare di scelta delle parti.

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore per sé e i suoi aventi causa ovvero delle attività professionali non commerciali svolte dallo stesso, o ad eventuali sublocatori, totali o parziali, nonché il caso di uso in comodato gratuito a terzi, totale o parziale. E' a tal proposito espressamente previsto e permesso al conduttore il diritto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore e Diritto prelazione)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per motivi personali, previo avviso da recapitare al proprietario tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di essere in possesso dal 10/10/2021 dell'unità immobiliare locatagli, di averla trovata, libera e vuota, adatta all'uso convenuto e di aver concordato con il locatore lavori di migliorie necessarie quantificati complessivamente in € 10.200,00 - che verranno saldati dal conduttore direttamente in luogo e al posto del pagamento del canone di locazione dei primi 5 trimestri, rimanendo comunque da saldare le spese di condominio pattuite

contrattualmente. Pertanto, il conduttore dichiara di prendere l'immobile in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso e le migliorie concordate contrattualmente, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto; così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore può apportare le modifiche, innovazioni, migliorie ai locali locati o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, sempre rimanendo nel rispetto assoluto del regolamento condominiale e delle leggi urbane vigenti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria se gestiti dal condominio. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare all'amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta al mese, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi con modalità da concordarsi. Il proprietario accetta tale termine e si impegna a farlo rispettare ai terzi eventuali subentranti nel contratto, anche in caso di vendita dell'immobile.

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998 è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri,

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, 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 situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998 o, comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Art. 16

(Altre clausole)

Le parti danno reciprocamente atto che la conclusione e stipula del presente contratto è avvenuta sulla base dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano e che le relative pattuizioni sono conformi alla tabella dei valori di riferimento minimi e massimi del canone di locazione per ciascuna zona urbana omogenea e agli elementi oggettivi previsti nell'Accordo locale 2019 vigente, ovvero i seguenti conteggi: Fascia 2 - €/mq per anno = € 131,69 - metri quadri utili =

m2 64,81 (come da conteggio eseguito da professionista su richiesta di entrambe le parti) - aumento per durata contrattuale 6% - diminuzione 10% per piano seminterrato, per assenza soffitta o cantina, per categoria energetica.

Letto approvato e sottoscritto in complessive 6 pagine.

Milano, 10 Ottobre 2021.

A mente degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli nn. 3 (Deposito cauzionale); 4 (Oneri accessori); 6 (Pagamento, risoluzione); 9 (Consegna); 10 (Modifiche e danni); 12 (Impianti), 13 (Accesso); 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale); 15 (Varie) e 16 (Altre clausole) del presente contratto.

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di MILANO 5
Codice Identificativo del contratto TNQ21T017157000SJ

In data 27/10/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21102738582229418 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [redacted]

Il contratto e' stato registrato il 27/10/2021 al n. 017157-serie 3T
e codice identificativo TNQ21T017157000SJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]
Durata dal 10/10/2021 al 09/10/2029 Data di stipula 10/10/2021
Importo del canone 8.160,00 n.pagine 6 n.copie 1
Tipologia: Locazione agevolata immobile uso abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 A 001 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 146,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 114,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A4 Rendita cat. 908,96
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di MILANO Prov. MI
VIA CARLO CRIVELLI 26

Codice di riscontro del documento:
D8CEA7B73260A32E2FF4486794B441DEAA92666E
Codice di riscontro della presente ricevuta:
9757F9F5A8604189B9DFFE288C8EEF00C38DC2AE
Li, 27/10/2021