

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431

Con il presente contratto, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra:

la Società Milano Venture s.r.l. con sede legale a Milano in Via Caradosso n.17, iscritta al registro delle imprese di Milano al numero 05883930967 ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano al numero 1855860, P.iva 05883930967, nella persona del legale rappresentante Signora Arone Carmela, (nata a Catanzaro il 08/11/1973 e domiciliata per la carica presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito denominato **locatrice** concede in locazione al Sig.re Rotiroti Pietro nato a Cardinale (CZ) il 20/01/1956 codice fiscale RTRPTR56A20B758Q residente in Torre di Ruggiero via Cerasarella 13/b, identificato mediante carta di identità N°AT 2079856 rilasciata dal comune di torre di Ruggiero in qualità di Presidente dell'ordine dei periti Industriali e dei periti Industriali laureati della provincia di Catanzaro, di seguito denominato **Conduttore** dell'unità immobiliare NON AMMOBILIATA sita nel Comune di Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle 99 censita al N.C.E.U. di Catanzaro al FG 64 - Part 148 - Sub 11 piano 1° interno 1 scala b categoria A/3 classe 3, consistenza vani 4, rendita catastale 216,91 ai seguenti patti e condizioni

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4(Quattro), dal 01/04/2019 al 01/04/2023 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.

Articolo 2

(Rinnovo)

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo 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 da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Articolo 3

(Recesso Conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto - previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

Articolo 4

(Sublocazione - comodato)

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o

Milano Venture srl
Via Caradosso, 17 Milano
P.IVA 05883930967

in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

Articolo 5 (Canone)

Il canone annuo e per i successivi di locazione avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova è convenuto in €3.600,00(Tremilaseicento/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario con le seguenti modalità:
€ 300,00(Trecento/00) già versate al Locatore tramite assegno Poste Italiane N° 7203287850-05 somma valida per il mese di Aprile 2019 ed € 600,00(Seicento/00) verranno versate tramite Bonifico Bancario su Iban IT60F0569601627000002198X39 del Locatore entro e non oltre il 30/04/2019 somma valida per il mese di Maggio e il mese di Giugno 2019.
€1.800,00(Milleottocento/00) verranno versati entro il 10/07/2019 a saldo dei mesi: LUGLIO – AGOSTO – SETTEMBRE – OTTOBRE – NOVEMBRE – DICEMBRE 2019 sempre tramite bonifico bancario su Iban del Locatore. Dal 01/01/2020 al 31/12/2020 e così via per gli anni successivi sino a scadenza contrattuale la modalità di pagamento è così stabilita: Entro il 10 Gennaio di Ogni Anno il Conduttore provvederà al saldo tramite bonifico bancario su iban del Locatore dei Mesi: Gennaio – Febbraio – Marzo – Aprile – Maggio – Giugno pari ad € 1.800,00(Milleottocento/00) ; entro il 10 Luglio di ogni Anno il Conduttore provvederà al saldo tramite bonifico bancario su iban del Locatore dei Mesi Luglio – Agosto – Settembre – Ottobre – Novembre – Dicembre per un importo totale pari ad € 1.800,00(Milleottocento/00).Il Locatore rilascerà regolare ricevuta.

Articolo 6 (Opzione cedolare secca)

Il proprietario per il primo quadriennio dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, il locatore per il primo quadriennio rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte del Locatore.

Articolo 7

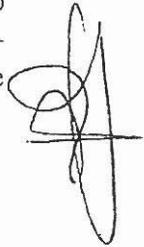
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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 al Locatore, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore.

Articolo 8

(Accesso)

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, o al suo delegato ove ne abbia motivandola ragione.



Milano Venture srl
Via Caradosso, 17-Milano
PIVA 05883930957

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

Articolo 10
(Modifiche e Danni)

Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, non potrà apportare alcuna modifica, innalzazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11
(Deposito Cauzionale)

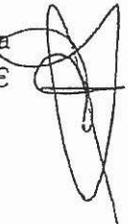
A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al locatore in contanti che ne rilascerà separata quietanza la somma di € 600,00(Seicento/00) non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

Articolo 12
(Riparazioni)

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compreso lo scaldabagno nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore, le spese relative sono a carico del locatore, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al locatore di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

Articolo 13
(Restituzione Deposito Cauzionale)

L'importo di € 600,00(Seicento/00) sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e oggetti personali) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del locatore non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.



Milano Venture srl
Via Caradesso, 17 Milano
P.IVA 05883930957

Articolo 14
(Oneri e Accessori)

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato, le spese relative alle forniture dei servizi comuni (Condominio), in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978, quantificate ed accettate in euro 22,00 (Ventidue/00) mensili circa salvo possibili variazioni, all'amministratore condominiale in contanti entro il 10(dieci) di ogni mese. Il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali. Il conduttore provvederà anche alle volture di luce - acqua.

Articolo 15
(Accesso)

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il locatore dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

Articolo 16
(Registrazione Contratto)

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza per la redazione ed invio telematico del presente accordo.

Articolo 17
(Domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui fittato e, ove più non lo occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Catanzaro.

Articolo 18
(Certificazione Energetica)

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile

Articolo 19
(Foro Competente - Varie)

Tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D. Lgs. n.

Milano Venture s.r.l.
Via Caradosso, 17 Milano
P.IVA 05883930957

28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Catanzaro ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile, 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. 196/2003). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n° 392/78 e n° 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n° 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 1) Durata del contratto; 5) Importo canone di locazione; 11) Deposito cauzionale; 12) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 13) Restituzione Deposito Cauzionale; 16) Spese di registrazione del contratto; 18) Certificato di prestazione Energetica; 19) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto in Catanzaro, li 05/ 03/2019

Il locatore
Milano Venture srl
Via Caradossa 17 Milano
P.IVA 05883930957

Il conduttore
