

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

AI sensi dell'art.2, comma1, della L. 9-12-1998, n.431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1 commi 2 e 3)

IL LOCATORE

Sig.ra **Zanon Milena**, nata a Moena (TN), il 05.03.1943, C.F. ZNN MLN 43C45 F263M, residente in Milano Via Palmanova 213/A

Sig. **Gagliardi Mauro Francesco**, nato a Milano, il 31.01.1969, C.F. GGL MFR 69A31 F2050 residente in Segrate, Via F.lli Cervi residenza Fontana n. 0;

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Sig. **Viti Matteo Fernando**, nato a Milano, il 11.02.1971, C.F. VTI MTF 71B11 F205R, Identificato a mezzo carta d'identità n. AV 0306816, rilasciata dal Comune di Buccinasco (Mi) il 07.03.2014,

Sig.ra **D'Apote Adele**, nata a Milano, il 25.03.1980, C.F. DPT DLA 80C65 F205F, identificata a mezzo carta d'identità n. AR 8406783 rilasciata dal comune di Milano, il 25.10.2010, entrambi residenti a Milano, in Via G.B. CARTA n. 36;

che **ACCETTANO**, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Milano Via Palmanova n. 131, piano 8°, composta da: Due Locali più Servizi, Terrazzino e Solaio, il tutto arredato e in buone condizioni.

Dati catastali: **FG. 204, MAPP. 78, SUB. 25, R. C. € 604.25**

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal **01.08.2015 al 31.07.2019** e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi 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 almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata.

In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. In caso di disdetta anticipata la relativa tassa di risoluzione sarà a carico del locatore.

2. Il conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

Milena Zanon
Mauro Gagliardi

V.T. 26/6/16
Adele D'Apote

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

4. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione è convenuto in **€. 6.600,00, (Seimilaseicento/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in 12 rate mensili anticipate di **€. 550,00 = (Cinquecentocinquanta/00)** ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese.

6. Sono interamente a carico del conduttore, oltre alla tassa rifiuti, il consumo di luce e gas, la manutenzione annuale ordinaria dello scaldabagno; le spese condominiali ordinarie, che ai soli fini fiscali per il primo anno si indicano in **€. 2.400,00 = (duemilaquattrocento/00)** circa salvo conguaglio, detti oneri dovranno pagarsi, con le stesse modalità del canone di affitto, in 12 rate mensili anticipate di **€. 200,00 = (duecento/00)** ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese;

il canone mensile comprensivo delle spese condominiali sarà pari ad **€. 750,00** da pagare al domicilio del Locatore, mediante bonifico presso Banca Intesa SanPaolo, Ag. di Via Palmanova (MI), **IBAN: IT80T030 6909537000020636109.**

7. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di **€. 1.650,00**, pari a 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni ed infruttifero di interessi. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

8. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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 un trimestre del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L.27 luglio 1978, n.392.

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 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.

10. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivando la 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 così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. 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. Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio; rilasciata dal Geometra Vincenzo Di Benedetto il 26 /03 /2010. protocollo n° 15146-005024/10.

12. 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 del locatore.

13. 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.

14. Le spese di bollo e registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti nella misura del 50%. Il locatore ai fini della registrazione del presente contratto intende avvalersi del Decreto Legge 14.03.2011, art. 3, comma 11: (applicazione della cedolare secca, rinunciando per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente), il Conduttore ne prende atto ed esonera il Locatore dal comunicare mediante raccomandata così come da D.L. Comma 11.

15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31.12.96 n° 675).

17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, 13.07.2015

Il Locatore

Milene Zanou
Maurizio Gagliani

Il conduttore

Vito M. Zanou
Maurizio Gagliani

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17.

Il Locatore

Milene Zanou
Maurizio Gagliani

UFFICIO DI REGISTRAZIONE DELLE ENTRATE
PREZZI DI MIGLIORE VENDITA MILANO
UFFICIO DI REGISTRAZIONE DELLE ENTRATE

ATTI DI REGISTRAZIONE
5353/37
DEL 15/07/2015
IMPOSTA DI MIGLIORE VENDITA
Euro 100,00
OLTRE SALVAGUARDIA
Euro

Per ditta di Milano e Provincia
Ditta: Vito M. Zanou
Maurizio Gagliani

Milano 13.07.2015

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 15-07-2015, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TNN, serie 3T, numero 5353

Codice Identificativo del Contratto: TNN15T005353000LC

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/08/2015 al 31/07/2019 - *Data di stipula:* 13/07/2015

Importo del canone: 6.600,00 *Richiedente la registrazione:* ZNNMLN43C45F263M

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)

Locatori	
ZNNMLN43C45F263M	
GGLMFR69A31F205O	

Conduttori	
VTIMTF71B11F205R	DPTDLA80C65F205F

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
F205	U	I		204	78	25	

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

Imposta di registro: 0.00

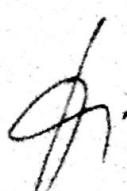
Imposta di Bollo: 0.00

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento:



ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/08/2016 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 31/07/2019 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Contratti di locazione e affitto di immobili

MOD. RU

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

 Data Registro: 15-07-2015
 Serie: 3T
 Imposta Liquidata: € 0,00

 TNN15T005353000LC
 Codice identificativo
 per eventuali adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

<input type="checkbox"/> Pagamento intera durata <input type="checkbox"/> Eventi eccezionali <input type="checkbox"/> Casi particolari																				
SEZIONE I Registrazione																				
Ufficio territoriale di DPMI2 UT MILANO 3 Tipologia di contratto L1																				
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Durata</td> <td>N. pagine</td> <td>N. copie</td> </tr> <tr> <td>dal giorno</td> <td>mesi</td> <td>anno</td> <td>dal giorno</td> <td>mesi</td> <td>anno</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td colspan="3">dol 1/08/2015</td> <td colspan="3">al 31/07/2019</td> </tr> </table>		Durata			N. pagine	N. copie	dal giorno	mesi	anno	dal giorno	mesi	anno	3	3	dol 1/08/2015			al 31/07/2019		
Durata			N. pagine	N. copie																
dal giorno	mesi	anno	dal giorno	mesi	anno	3	3													
dol 1/08/2015			al 31/07/2019																	
Esenzioni <input type="checkbox"/>																				
NUMERO CANONE <input type="text"/>																				
Importo del canone Data stipula 6.600,00 13/07/2015																				
Importo garanzia prestata da terzi Codice fiscale del garante 0																				
Codice fiscale del secondo garante																				
Tipo di garanzia 0																				
Scritture private e inventari Ricavate e quietanze Mappe, planimetrie e disegni																				
SEZIONE II Adempimento successivo																				
Adempimenti Successivi Cedolare secca CDC Annualità Data fine proroga o cessione o risoluzione <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> giorno mese anno Cod. ufficio Anno Serie Numero Corrispettivo cessione / risoluzione <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																				
RIFERIMENTI DEL CONTRATTO Codice identificativo del contratto <input type="text"/>																				
SEZIONE III Richiedente																				
Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome <input type="text"/> <input type="text"/>																				
TIPO SOGGETTO <input type="checkbox"/>																				
Codice fiscale del richiedente Soggetto subentrato N. moduli compilati Z N N M L N 4 3 C 4 5 F 2 6 3 M <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																				
Firma del richiedente o del rappresentante <input type="text"/>																				
Rappresentante legale																				
Cognome Nome <input type="text"/> <input type="text"/>																				
Codice fiscale del rappresentante Codice carica <input type="text"/> <input type="checkbox"/>																				
Delega																				
IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO: Codice fiscale del delegato Firma del delegante <input type="text"/> <input type="text"/>																				
RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA																				
Impegno alla presentazione telematica																				
Codice fiscale dell'intermediario Impegno alla presentazione in via telematica <input type="text"/>																				
Data dell'impegno giorno mese anno <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>																				
FIRMA DELL'INTERMEDIARIO																				
Imposte																				
IMPOSTA DI REGISTRO IMPOSTA DI BOLLO <input type="text"/> <input type="text"/>																				
SANZIONI INTERESSI <input type="text"/> <input type="text"/>																				