

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3 della stessa legge)

La società " **SO.FIN S.r.l** " con sede a Pandino in Via Vittorio Veneto n. 2a, P. IVA e C.F. **01507020194**, qui rappresentata dalla Signora Alquati Antonella, nata a Cremona il 10 maggio 1960 e residente a Monza (MB) in Via Cimabue n.14, in qualità di Amministratore unico, C.F.: **LQT>NNL60E50D150N** appresso indicata, per brevità, **locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig **CAICEDO CARDONA PAULA ANDREA** nata a ..Cali Valle - Colombia il 30/05/1983 Residente a Pesaro (.PE) in via Monte Bianco, 40 C.F. CCDPND83E70Z604K in seguito denominata **conduttore**

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l' unità immobiliare in via Milano, 24 e più precisamente: Il tutto e' così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda :

Foglio 15 Mapp. 330 Sub.36 (appartamento) e Sub. 57 (box auto)
A.C.E. n. 1509 – 000240/13 del 31-08-2013 classe energetica D : 98.90 kWh/m²a

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 + 4 (quattro + quattro) dal **01/09/2013 al 31/08/2017** e si intenderà rinnovato per altro analogo periodo nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1996, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) 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 accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente per l'uso specifico cui e' destinato. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5) Il conduttore NON potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari.

6) Il canone annuo di locazione e' di Euro 8.160,00 (ottomilacentosessanta/00) da pagare con rate trimestrali anticipate di euro 2.040,00 (Duemilaquaranta/00).

Antonella Alquati

SO.FIN SRL
L'Amministratore

Caicedo Paula

Il Locatore si avvale dell'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva dell'art. 3 D. Lgs 23 del 07.03.2011, quindi non si renderanno più applicabili l'imposta di registro alla scadenza di ogni annualità e l'adeguamento del canone con l'indice ISTAT. Nel caso di decadenza del Decreto o decisioni diverse da parte del Locatore, si precisa che il canone si integrerà annualmente del 100% dell'indice ISTAT.

7) 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato gli immobili e di averli trovati adatti all'uso convenuto e - così - di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate nello stato medesimo in cui le ha ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) 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.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

13) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario delle unità immobiliari locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere 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

SO.FIN SRL
L'Amministratore
Antonio H. P. H. P.

Carlo P. P.

disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

14) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo.

15) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

16) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) Il conduttore ha il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria Sede Legale.

20) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

21) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto :

Cassano li. 01/09/2013

Il locatore *Autorelli Fulvio* **SO.FIN SRL** L'Amministratore
Il conduttore *Caracciolo Paolo*

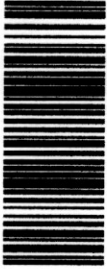
A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5) 7), 10), 11), 12), 13), 15), 20), e 21)

Il locatore *Autorelli Fulvio* **SO.FIN SRL** L'Amministratore
Il conduttore *Caracciolo Paolo*

REGISTRATO A CREMA IL **30 SET. 2013**
AL N. 2538 SERIE 3
PAGATI EURO € 163,20 #

IL Funzionario *Daide Lucchi*
3





1505900024013

Dati proprietario

Nome e cognome -
Ragione sociale F.LLI GRISI SRL
Indirizzo VIA QUINTINO DI VONA
N. civico 99
Comune CASSANO D'ADDA
Provincia MILANO
C.A.P. 20062
Codice fiscale / Partita IVA 02738000153
Telefono 036361381

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15059 - 000240 / 13
Registrato il 31/08/2013
Valido fino al 31/08/2023

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Giancarlo Riva
Numero di accreditamento 14585

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale, Cassano d'Adda, Sezione, Foglio, 15, Particella, 330. Subalterni da a da a da a da a.

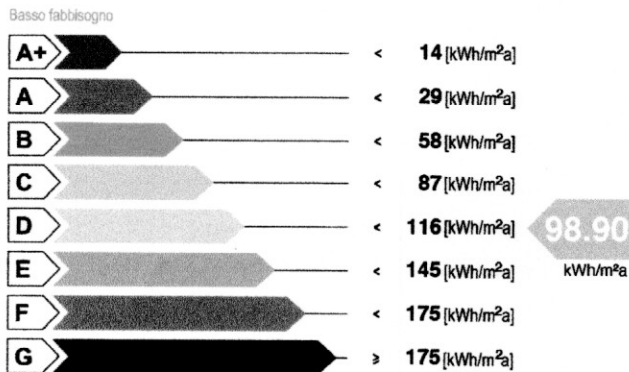
Dati edificio

Provincia MILANO
Comune CASSANO D'ADDA
Indirizzo VIA MILANO, 24/A
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre 15 aprile
Gradi giorno 2536[GG]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1993-2006
Superficie utile 75.80 [m²]
Superficie disperdente (S) 149.42 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 252.14 [m³]
Rapporto S/V 0.59 [m²]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

Mappa



Classe energetica - EP_H Zona climatica E



Alto fabbisogno
Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 74.39 [kWh/m²a]

Classe energetica - ET_c

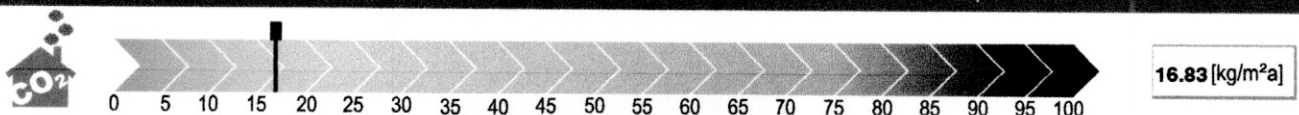


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2 eq



valido fino al 31/08/2023

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI





1505900024013

valido fino al 31/08/2023

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	64.01 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	24.47 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_w	20.48 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	98.90 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_w	28.27 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{g1,yr}$	65.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	72.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	66.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	
	127.17 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input checked="" type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						

Note La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore
Giancarlo Riva

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.