

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 NNL 60E50 D150N** appresso indicata, per brevità, **locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. **VITALE ANTONINO** nato a Palermo il 01.11.1988 residente a Busnago (MB) Via Alessandro Manzoni 66 C.F: **VTL NNN 88S01 G273N**

E

Alla sig.ra **GUARDINO MARGHERITA FEDERICA** nata a Sciacca (AG) il 13.07.1992 residente a Bellinzago Lombardo (MI) in via Prato Palazzo, 7 C.F. **GRD MGH 92L53 I533N** in seguito denominati **conduttori**

che accettano, per sé e loro aventi causa, l'unità immobiliare a Cassano d'Adda Fr. Groppello in via Perinzago e precisamente così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda :

Foglio 1 Mapp. 440 Sub.17 Cat A3 R.C. 154,94(appartamento) e

Sub. 47 Cat C6 R.C. 34,09 (posto auto)

A.C.E. Cl. G - IPE 194,4 KWh/mqa

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 + 4 (quattro + quattro) dal **15/09/2013 al 14/09/2017** 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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.

Antonella Alquati

SO.FIN SRL
L'Amministratore

Antonino Vitale

6) Il canone annuo di locazione e' di **Euro 6.000,00 (Seimila/00)** da pagare con rate trimestrali anticipate di euro 1.500,00 (Millecinquecento/00).

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 intergrerà 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

SO.FIN SRL
L'Amministratore

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 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 :

Il locatore .. *S. Fin SRL* ..
S. Fin SRL

Cassano li. 16-09-2013
Il conduttore .. *[Signature]* ..

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 .. *S. Fin SRL* ..

Il conduttore .. *[Signature]* ..

REGISTRATO A CREMA IL **30 SET. 2013**
AL N. 2540 SERIE 3
1120 out

IL Funzionario
 Davide Lucchi





ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CENED Versione 1.08.06.19

Prot. 15059-000151-09
Validità fino al

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ATTESTATO DI

CENED
certificazione energetica degli edifici

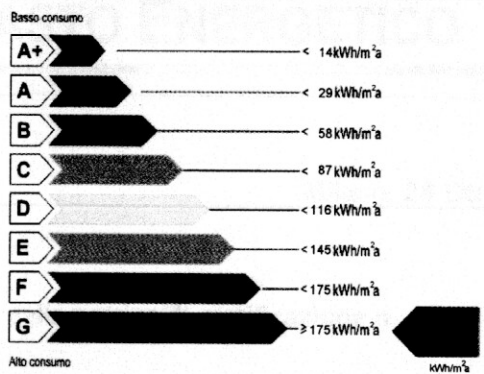
Specifiche dell'immobile Dati generali

Comune: **Cassano d'Adda (Milano)**
 Indirizzo: **Via Inzago, 92U**
 Foglio - particella - sub.: **Foglio 1; Part. 440; Sub. 17**
 Nome intestatario: **F.LLI GRISI S.R.L.**
 Oggetto dell'intervento: **Nuova costruzione**
 Destinazione d'uso: **E.1(1,2)**
 Anno di costruzione: **2007**
 Progettista: **P.I. AMEDEO GRISI**
 Direttore Lavori: **P.I. AMEDEO GRISI**
 Costruttore: **F.LLI GRISI S.R.L.**
 Soggetto certificatore (n.): **GEOM. MAURO FERRARI (761)**

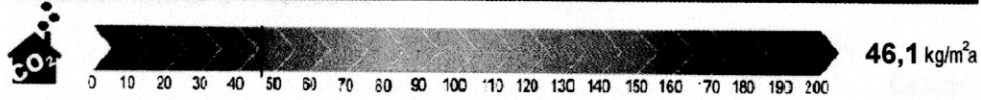
Zona climatica: **E**
 Gradi Giorno: **2536**
 Volume lordo riscaldato: **122,4 m³**
 Superficie utile riscaldata: **28,6 m²**
 Trasmittanza media involucro: **0,7 W/m²K**
 Trasmittanza media copertura: **0 W/m²K**
 Trasmittanza media basamento: **0,82 W/m²K**
 Trasmittanza media serramenti: **2,57 W/m²K**
 Tipologia impianto riscaldamento: **Gen. multistadio/modulante**
 Vettore energetico: **Metano**

Principali indicatori di prestazione energetica Classe energetica zona climatica

Fabbisogno specifico di energia primaria (climatizzazione invernale) - EP_H: **194,4 kWh/m²a**
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione invernale) - E_H: **128,5 kWh/m²a**
 Fabbisogno energetico specifico dell'involucro (climatizzazione estiva) - E_c: **33,6 kWh/m²a**
 Fabbisogno specifico di energia primaria (acqua calda sanitaria) - EP_w: **36,4 kWh/m²a**
 Fabbisogno energetico specifico totale per usi termici (riscaldamento e acqua calda) - EP_T: **230,8 kWh/m²a**
 Contributo energetico specifico da fonti rinnovabili - E_{FER}: **0 kWh/m²a**



Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO₂ eq



Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto

Sistema	Intervento	Priorità dell'intervento		
		bassa	media	alta
Edificio	Coibentazione delle strutture opache verticali			
	Coibentazione delle strutture piane o inclinate di copertura			
	Coibentazione delle strutture orizzontali di interpiano			
	Miglioramento delle prestazioni dei componenti trasparenti			
Impianto	Sostituzione del generatore di calore			
	Adeguamento del sistema di distribuzione			
	Adeguamento del sistema di regolazione			
	Installazione impianto solare termico			

Note

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ: Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007.

COMUNE DI CASSANO D'ADDA
 PROT. N. 25023
19 NOV. 2009

Punti Energia Scrl
 Tel. 02 4548 7126 - Fax 02 3658 6040
 e-mail: info@cened.it
 web: www.cened.it



CAT. _____ CLASSE _____ PARTE _____