

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 **S.r.l. SO.FIN** con Sede Legale in *Pandino via Vittorio Veneto 2/a* P.IVA **01507020194** qui rappresentata dalla sig.ra **ALQUATI ANTONELLA** nata a *Cremona (CR)* il *10 Maggio 1960* e residente in *Monza via Cimabue 14* - C.F. **-LQTNL60E50D150N-** di seguito denominata *locatore*

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla **S.r.l. IMMOBILIARE SALETTI** con Sede Legale a Milano in via Vittorio Veneto, 6 – P.IVA **00684440191** nella persona del proprio legale rappresentante, Amministratore Unico, geom **ANTONIO DENTI**, nato a *Crema il 17 Luglio 1959*, residente a *Cassolo di Bobbio (PC)*, Via *Case Callegari, 17* – C.F. **DNTNTN59L17D142A** di seguito denominata *conduttore*

che accetta, per sé e suoi aventi causa, le unità immobiliari arredate (come da elenco a parte e sottoscritto dalle parti), poste in via Dogali n. 21, e più precisamente:

- 1) Bilocale posto al piano primo, con soggiorno/cottura, camera letto, bagno e cantina. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/506, p. S1-1, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 3, sup. Cat. 49, Rendita 325,37; cantina: Foglio 33, mapp. 615/522. Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000305/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 36,74.
- 2) Bilocale posto al piano primo, con soggiorno/cottura, camera letto, bagno. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/505, p. 1, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 3, sup. Cat. 47, Rendita 325,37; Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000304/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 41,67.
- 3) Trilocale posto al piano primo, con soggiorno/cottura, due camere letto, bagno. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/504, p. 1, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 4, sup. Cat. 59, Rendita 433,82; Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000223/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 47,45.
- 4) Bilocale posto al piano secondo, con soggiorno/cottura, camera letto, bagno. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/509, p. 2, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 3, sup. Cat. 48, Rendita 325,37; Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000308/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 37,49.
- 5) Bilocale posto al piano secondo, con soggiorno/cottura, camera letto, bagno. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/508, p. 2, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 3, sup. Cat. 48, Rendita 325,37; Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000315/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 41,67.
- 6) Trilocale posto al piano secondo, con soggiorno/cottura, due camere letto, bagno. Identificato al catasto: Foglio 33, Mapp. 188/507, p. 2, zc. 1, cat. A02, cl. 3, cons. 4, sup. Cat. 59, Rendita 433,82; Certificazione energetica: n. di protocollo: 19035 000306/11 registrato 16/3/2011. Millesimi di proprietà 48,90.
- 7) Autorimessa 1: identificata al catasto: Foglio 33, mapp. 615/505, ps1, zc. 1, cat C06, Cl 3, cons. 24, Sup cat. 27, Rendita 90,48. Millesimi di proprietà 46,07.
- 8) Autorimessa 2: identificata al catasto: Foglio 33, mapp. 615/506, ps1, zc. 1, cat C06, Cl 3, cons. 24, Sup cat. 25, Rendita 90,48. Millesimi di proprietà 45,27.

SO.FIN SRL
L'Amministratore
Antonella Alquati

IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.
l'Amministratore Unico
Antonio Denti

- 9) Autorimessa 7: identificata al catasto: Foglio 33, mapp. 615/512, ps1, zc. 1, cat C06, Cl 3, cons. 16, Sup cat. 17, Rendita 60,32. Millesimi di proprietà 29,768.
- 10) Autorimessa 8: identificata al catasto: Foglio 33, mapp. 615/513, ps1, zc. 1, cat C06, Cl 3, cons. 15, Sup cat. 16, Rendita 56,55. Millesimi di proprietà 28,72.
- 11) Posto Auto 16: identificato al catasto: Foglio 33, mapp. 615/524, ps1, zc. 1, cat C06, Cl 3, Cons. 15, Sup cat. 17, Rendita 56,55. Millesimi di proprietà 28,76.
- 12) Locale deposito: identificato al catasto: Foglio 33, mapp. 615/509, ps1, zc. 1, cat C02, Cl 3, Cons. 13, Sup cat. 14, Rendita 27,53. Millesimi di proprietà 23,21

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 8 (otto) dal 15 Marzo 2013 al 15 Marzo 2021 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 recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

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

6) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in euro 24.000,00 (Ventiquattromila/00), che il conduttore paga anticipatamente per tutto il periodo della locazione previsto dal presente contratto, e cioè 8 (otto) anni nel seguente modo:

Euro 12.000,00 (Dodiecimila/00), con assegno bancario al momento della firma del presente contratto

Euro 180.000,00 (Centoottantamila/00), mediante 15 (Quindici) cambiali da euro 12.000,00 (Dodiecimila/00), cadauna scadenti rispettivamente il 15 Marzo ed il 15 Settembre di ogni anno fino alla scadenza del contratto. La prima cambiale scadrà il 15 Settembre 2013.

Il canone non sarà aggiornato per i primi 8 (otto) anni.

SO.FIN SRL
L'Amministratore

IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.
l'Amministratore

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) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro 8.150,00 (Ottomilacentocinquanta/00), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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.

13) 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.

SO.FIN SRL
L'Amministratore Unico

IMMOBILIARE SALETTI S.p.A.
L'Amministratore Unico

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

15) 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.

16) 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.

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

18) 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.

19) 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.

20) 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.

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

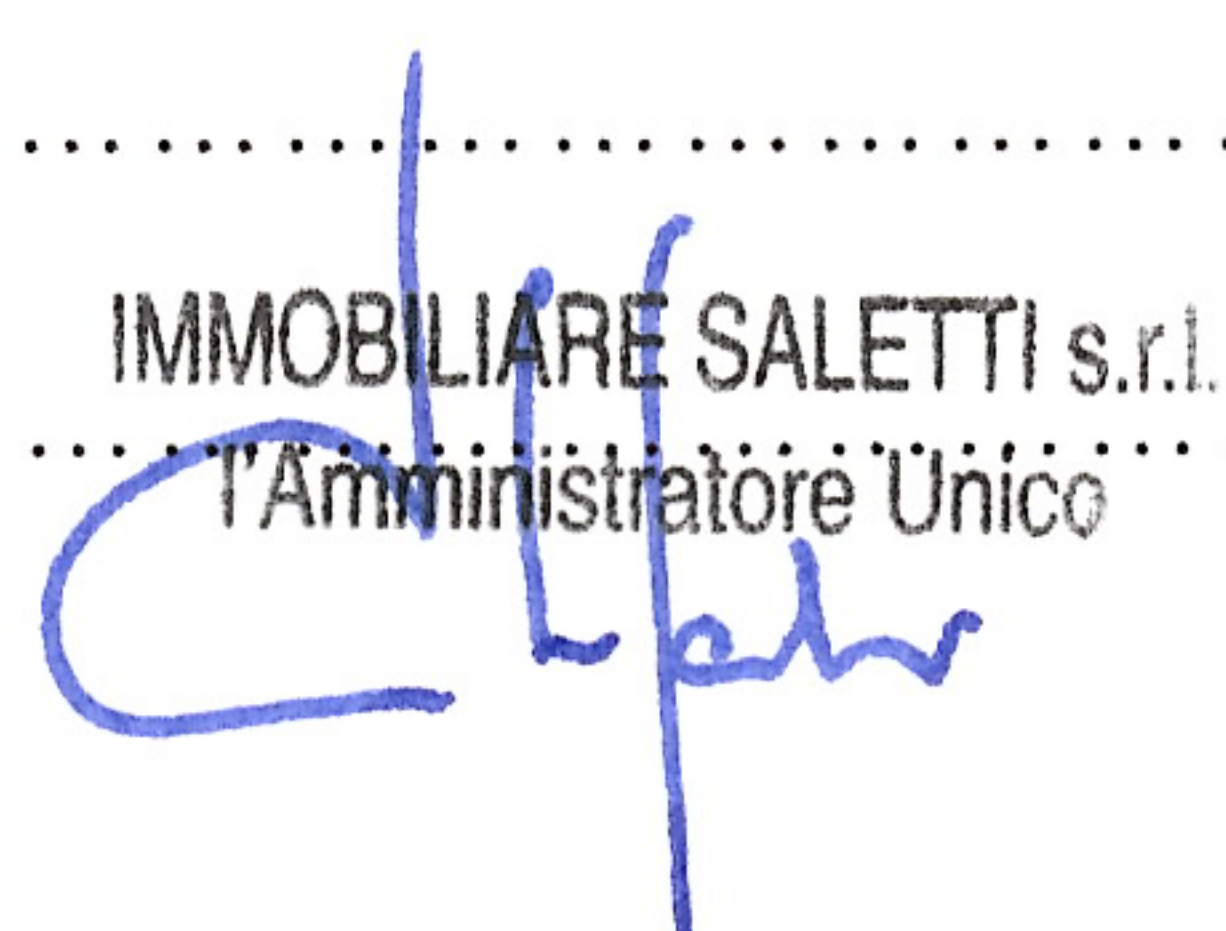
22) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

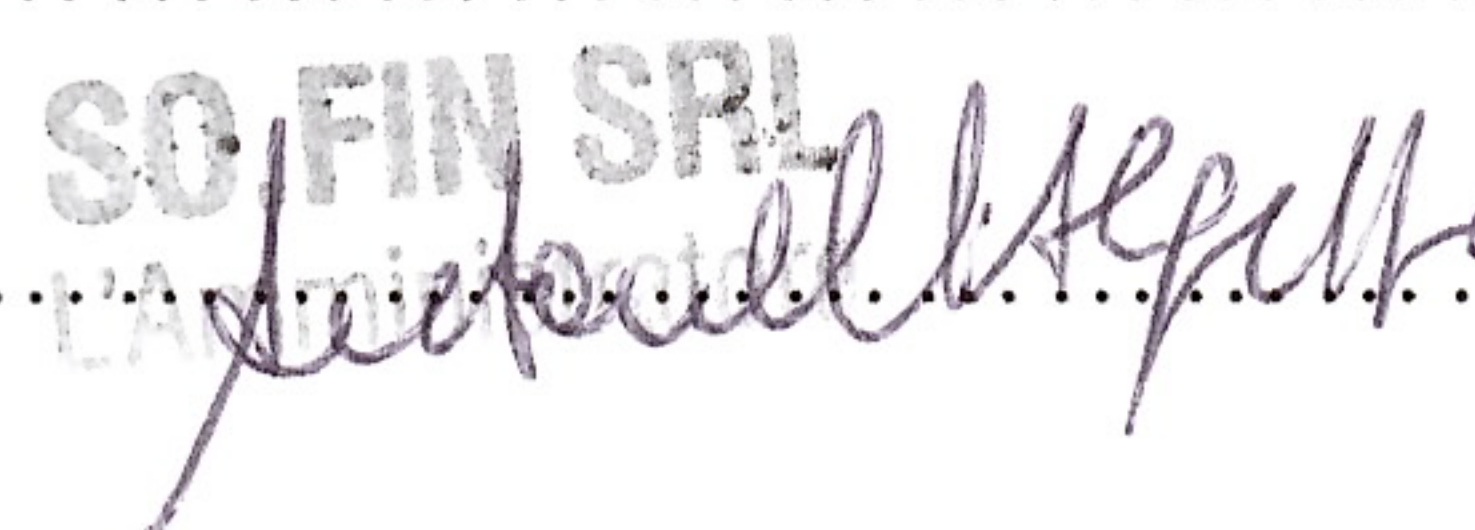
23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto
Crema, li 15 Marzo 2013

Il locatore

Il conduttore

IMMOBILIARE SALETTI s.r.l.
l'Amministratore Unico


SO.FIN SRL


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), 16), 21), 22) e 25).

Il locatore

Il conduttore IMMOBILIARE SALETTI s.r.l. SO.FIN SRL
L'Amministratore Unico L'Amministratore



REGISTRATO A CREMA N. 15 APR 2013
AL N. 1137 SERIE 3
PAGATI EURO 480,00



Il Direttore Provinciale
Carlo Bombardi



MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[Empty box for direct payment to the concessionary]

2. DELEGA IRREVOCABILE A

POSTE ITALIANE

AGENZIA/UFFICIO

CR MA

PROV.

CR

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

[Empty box for reference number]

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. *SO.FIN SRL*

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

PANDINO *CR* *01507020194*

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. *IMMOBILIARE SALETTI SRL*

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

MILANO *MI* *00684440191*

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE 10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

TMZ *RP* *2013*

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

115IT *VERSAMENTO IMPOSTA* *480,00*

I° ANNO

[Empty rows for additional entries]

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

QUATTROCENTOOTTANTA/00

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORETELLO
			07601	

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario/postale

n. _____ / _____

_____ cod. ABI _____ CAB _____

firma _____

22/022 04 12-04-13 R2!

*0093 €*480,00**

*F2YV 0093 €**!*

C.F. 01507020194