

**Dott. VINCENZO BRIENZA**

**NOTAIO**

P.zza Pertini n. 8 - Pessano con Bornago (MI)

Tel. 02/36647440 - 02/6690367

studio@notalobrienza.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI DURATA ULTRANOVENNALE

DI IMMOBILE ABITATIVO

Il giorno 22 (ventidue) maggio 2015 (duemilaquindici).

Tra le sottoscritte parti:

- [redacted]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in-

fra,  
[redacted]  
di seguito indicato per brevità anche "Conduttore" o "Parte  
Conduttrice", il quale dichiara di intervenire al presente  
atto sia in proprio sia in qualità di amministratore unico e  
rappresentante della società,

- [redacted]  
[redacted] capitale sociale Euro 10.000,00 (die-  
cimila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versa-  
to, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di  
Milano e codice fiscale n. [redacted] R.E.A. numero MI -  
[redacted] di seguito indicata per brevità anche "Locatore" o  
"Società Locatrice" o "Parte Locatrice", legittimato in for-  
za dei poteri di legge e di statuto;

- [redacted]  
[redacted]  
la quale interviene quale unico socio della predetta società  
al fine di prestare il consenso all'operazione;

si conviene e si stipula quanto segue:

1') la società [redacted] con unico so-  
cio, come sopra rappresentata, con il consenso dell'unico so-  
cio [redacted] suddetta, dà e concede in locazio-  
ne al [redacted] che accetta, il seguente  
immobile, completamente privo di qualsiasi arredo e suppel-  
lettile;

In Comune di GREZZAGO (MI), Via Dante n. 13:

villa unifamiliare con circostante terreno pertinenziale ed  
annessa piscina che si sviluppa su tre piani e composta:

- al piano terra: da tre locali, cucina, bagno, ripostiglio,  
disimpegni, portici e autorimessa;

- al piano primo: da tre locali, due bagni, disimpegno e due  
terrazzi;

- al piano interrato: da tre cantine, servizio, locale calda-  
ia e disimpegni.

Il tutto risulta censito come segue:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

-- Foglio 1 (uno) , Mappale 438 (quattrocentotrentotto),  
Subalterno 1 (uno), Via Dante Alighieri n. 8, Piani terra,  
primo e primo sotterraneo, Categoria A/7, Classe terza, Vani  
11,5 (undici virgola cinque), Rendita Catastale Euro  
1.217,55 (milleduecentodiciassette virgola cinquantacinque);

-- Foglio 1 (uno) , Mappale 438 (quattrocentotrentotto),  
Subalterno 2 (due), Via Dante Alighieri s.n.c., Piano terra,

Registraz. Telematica  
Off. Entrate Milano 6  
il 26/05/2015  
al n. 17647  
Serie 1T  
pagati € 2.390,00  
di cui € 235,00 alla  
Agenzia del Territorio

Trascritto a MILANO 2  
il 26/05/2015  
al n. 49427 R.G.  
al n. 32789 R.P.  
Esatti € 235,00

Categoria C/6, Classe prima, mq. 43 (quarantatré), Rendita Catastale Euro 113,26 (centotredici virgola ventisei);  
- al Catasto dei Terreni di detto Comune:

-- Foglio 1 (uno) , Mappale 904 (novecentoquattro), Seminativo, Classe prima, Superficie 00.03.85 (are tre centiare ottantacinque), Reddito Dominicale Euro 2,49 (due virgola quarantanove), Reddito Agrario Euro 2,39 (due virgola trentanove).

COERENZE in blocco:

mappali 439, 440, 437, 895, 905, 858, 222, 223, 225.

Detti immobili sono pervenuti alla società locatrice, tra maggiore consistenza, con atto in data 4 luglio 2007, rep. n. 66216/12198 in autentica del dott. MAURO RUGGIERO, Notaio in Bergamo, ivi registrato il 16 luglio 2007 al n. 11058 serie 1T, trascritto a Milano 2° il 2 agosto 2007 ai nn. 126716/66805.

2') La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente per finalità abitative. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3') La durata della locazione è stabilita in 20 (venti) anni a far data da oggi e pertanto fino al 22 maggio 2035 compreso.

Le parti, in proprio e come rappresentate, convengono che alla scadenza ventennale il presente contratto sarà terminato e quindi non prorogato, salvo diverso successivo accordo intervenuto per iscritto tra le parti od aventi causa.

E' fatta salva per la parte conduttrice la possibilità di recedere dal contratto con il preavviso di 30 (trenta) giorni mediante R.R. e/o di sublocare l'immobile in tutto o in parte a terzi purchè lo utilizzino per la medesima finalità abitativa; è tuttavia possibile che eventuali terzi subconduttori utilizzino gli immobili in oggetto per finalità diverse e/o ulteriori previa autorizzazione espressa della proprietà.

4') In tutti i casi in cui il contratto cesserà di avere efficacia (scadenza del termine, recesso, risoluzione ecc.) l'immobile dovrà essere riconsegnato alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano, ossia completamente privi di qualsiasi arredo e suppellettili.

5') Il corrispettivo della locazione, anche in considerazione degli ingenti oneri di manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, posti interamente ed esclusivamente a carico della parte conduttrice, e in considerazione delle modalità di pagamento del canone come appresso convenute, è stabilito in Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) annui per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero). Le parti, in proprio e come rappresentate, dichiarano che:  
- quanto ad Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero),

la società locatrice è stata già pienamente soddisfatta in virtù di accordi precedentemente intercorsi tra le parti, e come la ██████████ in qualità di unico socio espressamente conferma; pertanto, limitatamente a detto importo, la società locatrice, come rappresentata, rilascia ampia e liberatoria quietanza;

- quanto ai residui Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), saranno corrisposti nell'anno 2016 entro e in ogni caso non oltre il 31 dicembre 2016.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsi, il pagamento di tutte le spese di gestione relative agli immobili in oggetto.

In particolare la parti convengono espressamente che per l'intera durata del presente contratto resteranno ad esclusivo carico della parte conduttrice tutte le spese, gli oneri e ogni costo in genere afferente la gestione sia ordinaria sia straordinaria degli immobili in oggetto, ivi comprese tutte le utenze (telefono, luce, gas, corrente civile), che la parte conduttrice si obbliga a far volturare nel più breve tempo possibile, nonché ogni tassa e/o imposta gravanti sulle predette unità immobiliari.

La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, ad eseguire, a sua totale cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e di gestione di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, senza alcun diritto di ottenere rimborsi dalla parte locatrice, ad eccezione di quelle straordinarie o dovute ad eventi naturali per le quali al conduttore spetta il rimborso di quanto eventualmente anticipato.

Resta inoltre espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifici, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, fatto in ogni caso salvo il diritto al rimborso per l'esecuzione di opere di riparazione o manutenzione straordinaria, come sopra precisato.

Inoltre, nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 Codice Civile la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno od alcun rimborso spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sen-

si dell'art. 1456 Codice Civile per fatto e colpa della parte conduttrice.

6') Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

7') La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

8') Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato.

9') A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio in Brivio (LC), Via Cancse n. 22.

11') Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto, in conformità a quanto disposto dalla relativa normativa vigente.

12') Sono a carico della società locatrice solo ed esclusivamente le spese e le imposte del presente atto.

Trattandosi di locazione di immobile abitativo per il quale la società locatrice non dichiara di esercitare l'opzione per il regime IVA il presente contratto è soggetto:

-- all'Imposta di Registro in misura del 2% limitatamente alla parte di canone soddisfatta per l'anno in corso, ossia per Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero).

Trattandosi inoltre di locazione ultranovennale il presente contratto sarà trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi del n. 8) dell'articolo 2643 del Codice Civile.

13') Qualunque modifica al presente contratto dovrà aver luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

14') Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Milano.

15') Le parti, in proprio e come rappresentate, dichiarano di aver redatto e concordato personalmente ogni clausola del presente contratto e riconoscono, pertanto, la piena operatività delle stesse, approvandole tutte espressamente.

16') Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Letto,

confermato e sottoscritto.

Pessano con Bornago, Piazza Pertini n. 8, addì 22 maggio 2015.

[REDACTED]

[REDACTED]

Rep. n. 150

Racc. n. 109

AUTENTICA

Certifico io sottoscritto Dr. VINCENZO BRIENZA Notaio in Pessano con Bornago, iscritto al Collegio Notarile di Milano che i signori:

- [REDACTED]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra

Codice fiscale: [REDACTED]

intervenuato al presente atto sia in proprio sia in qualità di unico amministratore e rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] con unico socio, con sede in [REDACTED]

[REDACTED] legittimato in forza di legge e di statuto;

[REDACTED] domicilia-

[REDACTED]

[REDACTED]

delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno apposto la propria firma in calce all'atto che precede e in margine ai fogli intermedi, alla mia presenza, previa lettura da me datane alle parti.

Sottoscritto alle ore 17,15 (diciassette e minuti quindici).

Pessano con Bornago, Piazza Pertini n. 8, addì 22 maggio 2015.

F.to: [REDACTED]