

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1) Con la presente escritura privada [REDACTED]  
[REDACTED] residente en Milán - [REDACTED]  
[REDACTED]  
concede en alquiler al Estado de Chile en la persona del mismo Embajador de Chile en Italia señor Cristián Barros Merlet, [REDACTED]  
residente en Roma, [REDACTED], quien acepta, los locales situados en Milán, Via Ricasoli, 2 - 1ª planta - por un total de 4 locales - 3 baños - para uso exclusivo de oficina e identificados en la Oficina del Territorio de Milán en la [REDACTED]
- 2) El alquiler tiene una duración de seis años, es decir desde el 01/08/2009 hasta el 31/07/2015.
- 3) El importe anual del alquiler se establece como sigue:  
40.500,00 € (cuarenta mil quinientos/00) más 5.500,00 € (cinco mil quinientos/00) para reembolso de gastos salvo compensación, y así en total 46.000,00 € (cuarenta y seis mil/00) a pagarse mediante transferencia bancaria en 4 plazos por adelantado de 11.500,00 € con los siguientes vencimientos 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10 de cada año. Para el año 2009 el importe de alquiler se establece en € 19.166,65.  
Serán a cargo del arrendatario los gastos (luz, teléfono, otros eventuales personales).  
El arrendador hace presente al arrendatario que el impuesto de basura de la unidad inmobiliaria arrendada deberá asumirlo directamente el arrendatario quien procederá, con la debida tempestividad, a presentar la relativa señalación a la Oficina de Recaudación del Impuesto de Basura del Ayuntamiento de Milán.
- 4) El arrendatario está obligado a aceptar el servicio de calefacción en los modos y términos establecidos por la Propiedad y por los Usos y Costumbres locales.
- 5) El impago, total o parcial, incluso de un solo plazo de la renta de arrendamiento o de la cuota para los gastos accesorios, transcurridos ocho días desde los convenidos vencimientos, determinará la resolución ipso jure del contrato según el art. 1456 C.C.

mensual  
3833,33 €

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILAN

6) Las partes convienen que a la renta se aplicará automáticamente la actualización ISTAT<sup>1</sup> 75% anual.

7) Se prohíbe expresamente subalquilar o dar en comodato, total o parcialmente, la cosa arrendada. La inobservancia del presente pacto determina ipso jure la resolución del contrato de conformidad con el art. 1456 C.C.

8) El arrendador se reserva el derecho de no suministrar el servicio de vigilancia en los días de descanso, ausencia o vacaciones del portero y en las festividades en días laborables, y eventualmente de suprimir el servicio de portería, sustituyéndolo con adecuados medios mecánicos.

9) El arrendatario declara haber encontrado los locales arrendados en óptimo estado de mantenimiento de conformidad con el art. 1575 C.C., y así mismo todas las instalaciones por haber sido totalmente reformadas bajo la dirección y las exigencias del mismo arrendatario.

10) El inquilino se compromete a no aportar - después de la entrega - ninguna modificación a los locales, ni tampoco a las instalaciones, sin el previo consentimiento por escrito del arrendador. La inobservancia del presente pacto determina ipso jure la resolución del contrato en perjuicio y a expensas del arrendatario, de conformidad con el art. 1456 C.C. Al final del arrendamiento, el arrendatario podrá separar y llevar consigo los materiales que formen parte de las adiciones y mejoras efectuadas, con la condición de que ello no provoque un deterioro del inmueble arrendado; o bien, dichas adiciones y mejoras podrán quedar a favor del arrendador, siempre que este pague al arrendatario el valor de los materiales añadidos, considerándolos de manera separada.

11) Las reparaciones de mantenimiento ordinario indicadas en los art. 1576 y 1609 C.C. serán a cargo del arrendatario.

12) Las obras de mantenimiento extraordinario serán a cargo del arrendador.

13) Desde el día de la comunicación de la resolución o en caso de que el propietario pretendiese vender el edificio o la unidad inmobiliaria arrendada, el arrendatario deberá permitir que visiten los locales los aspirantes previo acuerdo con el arrendador y las visitas deberán efectuarse en horarios que no interfieran con el funcionamiento normal de los servicios consulares. En caso de venta del inmueble arrendado, el presente contrato se podrá oponer al tercero que lo adquiere, según lo dispuesto por el art. 1599

<sup>1</sup> Instituto Nacional Italiano de Estadística

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILAN .

del C.C. y de todas formas, el enajenador se compromete a exigir al comprador el respeto de la relación de arrendamiento tal como se convino en este contrato.

14) Si durante el periodo de vigencia del arrendamiento se declarase, como consecuencia de derrumbe, catastrofe, incendio, la no habitabilidad o no idoneidad para el uso contractual de todos o parte de los locales, el arrendador para la eventual consiguiente resolución del contrato deberá solamente devolver la parte de renta adelantada, proporcionalmente al periodo no utilizado.

15) El arrendatario se compromete a respetar y hacer respetar por sus dependientes el reglamento interno del edificio que declara conocer y aceptar, y, en cualquier caso, las reglas de buen vecindario y de correcta convivencia civil. Éste no podrá realizar actos o tener comportamientos que puedan molestar a los otros vecinos/inquilinos del edificio.

16) A todos los efectos del presente contrato, incluida la notificación de los actos ejecutivos y a efectos de la competencia jurídica, el arrendatario declara estar domiciliado en los locales a él alquilados.

17) El impuesto de registro relativo al presente contrato es a cargo de ambas partes en igual medida.

18) Al primer vencimiento del contrato de arrendamiento el arrendador tiene la facultad de comunicar la denegación de la renovación del contrato por uno de los motivos <sup>1º</sup> *vencimiento* indicados en el art. 29 de la ley n° 392 del 27 de julio de 1978, que deberá comunicarse mediante carta certificada con acuse de recibo con un preaviso de al menos seis meses.

19) Al segundo vencimiento del contrato, cada una de las partes tendrá derecho a activar <sup>2º</sup> *vencimiento* el procedimiento para la renovación del contrato con nuevas condiciones o para la renuncia a la renovación del contrato, comunicando la propia intención mediante carta certificada a enviar a la otra parte al menos seis meses antes del vencimiento. La parte interpelada deberá contestar mediante carta certificada en un plazo de sesenta días desde la fecha de recepción de la carta certificada indicada arriba. En ausencia de respuesta o acuerdo el contrato se considerará vencido en la fecha de cesación del arrendamiento. En ausencia de comunicación el contrato se renovará tácitamente con las mismas condiciones, salvo cuanto convenido en el art. 3 en relación con la consistencia de la renta.

20) El arrendatario podrá rescindir en cualquier momento el contrato comunicándolo al arrendador con un preaviso de un mes mediante carta certificada con acuse de recibo. El

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILAN

arrendatario tiene la facultad de rescindir anticipadamente el presente contrato, mediante comunicación por escrito enviada al arrendador con dicho motivo y al menos con 30 días de preaviso respecto de la fecha en la que tendrá efecto, cuando por motivos de carácter institucional del país acreditante, motivos de seguridad o de fuerza mayor, o a causa de la interrupción de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República Italiana y Chile, el Consulado general del Chile deba ser cerrado. En dicho caso, el arrendatario deberá pagar solamente el alquiler devengado hasta el último día de uso efectivo del inmueble, sin que el arrendador tenga derecho a ninguna indemnización por dicha conclusión anticipada del contrato. Si hay meses de alquiler pagados por adelantado, el arrendador deberá restituir los correspondientes a los meses posteriores a la rescisión anticipada.

21) De conformidad con los art. 1341 y 1342 del C.C. las partes, previa lectura de todas las cláusulas y las del presente contrato, declaran aprobarlas expresamente.

La formalidad del registro es solicitada por las partes intervinientes.

22) El arrendatario reconoce que está prohibido el ingreso y aparcamiento de coches y/u otro medio en el zaguán o en el patio.

23) El arrendatario entrega al arrendador el importe de 10.125,00 € equivalente a tres mensualidades de la renta en concepto de fianza mediante talón bancario.

Dicho importe producirá intereses legales y será devuelto en un plazo de diez días desde el vencimiento del arrendamiento previa constatación del estado de los locales.

24) De conformidad con el decreto legislativo 196/2003 el arrendatario autoriza al arrendador a comunicar a terceros sus datos personales en relación con las obligaciones relacionadas con el presente contrato de arrendamiento.

Milán, a 1 de agosto 2009

El arrendador

El arrendatario

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 1° Con la presente privata scrittura la sig.ra [redacted] residente a Milano - [redacted] concede in locazione allo Stato del Cile persona del proprio Ambasciatore Cristián Barros Merlet, [redacted] residente a Roma, [redacted] che accetta, i locali siti in Milano Via Ricasoli, 2 - piano 1° - in numero di 4 locali - 3 bagni - ad uso esclusivo di ufficio ed identificati all'Ufficio del Territorio di Milano al [redacted]
- 2° La locazione ha la durata di anni sei cioè dal 01/08/2009 al 31/07/2015.
- 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:  
€. 40.500,00 (quarantamila/cinquecento/00) oltre €. 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale €. 46.000,00 (quarantaseimila/00) da pagarsi tramite bonifico bancario in n. 4 rate anticipate di €. 11.500,00 alle seguenti scadenze 1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10 di ciascun anno. Per l'anno 2009 il corrispettivo di locazione è stabilito in €. 19.166,65; Restano a carico del conduttore le utenze (luce, telefono, altre eventuali personali)
- Il locatore fa presente al conduttore che la tassa sui rifiuti per l'unità immobiliare locata dovrà essere assunta direttamente dal conduttore che provvederà poi, con la dovuta tempestività a presentare la relativa segnalazione all'Ufficio Tassa Rifiuti del Comune di Milano.
- 4° Il conduttore è tenuto ad accettare il servizio di riscaldamento nei modi e termini stabiliti dalla Proprietà e dagli Usi e Consuetudini locali.
- 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art.1456 del c.c..
- 6° Le parti convengono che il canone subirà automaticamente l'aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT.
- 7° E' fatto espresso divieto di sub-locare o comodare in tutto o in parte, la cosa locata. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..
- 8° Il locatore si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo, assenza o ferie del portiere e nelle festività infrasettimanali, ed eventualmente di sopprimere il servizio di portierato, sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.
- 9° Il conduttore dichiara di aver trovato i locali affittatigli in ottimo stato di manutenzione a norma dell'art.1575 c.c., e così tutti gli impianti in quanto essi sono stati completamente ristrutturati sotto la direzione e le esigenze del conduttore stesso.
- 10° L'inquilino si obbliga a non apportare, dopo la consegna, alcuna modifica ai locali nonché agli impianti, tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.. Al termine della locazione il conduttore potrà separare e portare con sé i materiali che costituiscono le addizioni e i miglioramenti eseguiti, a condizione che ciò non causi deterioramento dell'immobile locato, oppure addizioni e miglioramenti potranno restare a favore del locatore, sempre che questi corrisponda al conduttore il valore dei materiali aggiunti considerandoli in forma separata.
- 11° Le riparazioni di piccola manutenzione cui agli artt.1576 e 1609 c.c. sono a carico dell'inquilino.

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILÁN

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.
- 13° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso che il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore e comunque le visite dovranno svolgersi in orari tali da non turbare il normale funzionamento dei servizi consolari. In caso di vendita dell'immobile locato, il presente contratto è opponibile al terzo acquirente, secondo quanto disposto dall'art. 1599 c.c., e comunque, l'alienante si impegna ad esigere dal terzo acquirente il rispetto del rapporto di locazione così come convenuto in questo atto.
- 14° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità per crolli, catastrofi, incendi, all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento.
- 15° Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Egli non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri condomini/inquilini dello stabile.
- 16° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati.
- 17° L'imposta di registro relativa al presente contratto è a carico in misura uguale di entrambe le parti.
- 18° Alla prima scadenza del contratto di locazione il locatore ha facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi.
- 19° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha 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 deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 3 relativamente alla consistenza del canone.
- 20° Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di un mese a mezzo raccomandata A.R.. Il conduttore ha facoltà di porre termine anticipatamente al presente contratto, mediante comunicazione scritta inviata al locatore a questo scopo e con almeno 30 giorni di preavviso rispetto alla data in cui avrà effetto, quando per ragioni di natura istituzionale del paese accreditante, motivi di sicurezza o forza maggiore, o a causa della cessazione delle relazioni diplomatiche o consolari tra la Repubblica Italiana e il Cile, il Consolato generale del Cile debba essere chiuso. In tal caso il conduttore dovrà pagare solamente il canone che maturi fino all'ultimo giorno di uso effettivo dell'immobile, senza che il locatore abbia diritto ad alcun indennizzo per detto termine anticipato del contratto. Nel caso in cui esistano canoni pagati anticipatamente, il locatore dovrà restituire quelli corrispondenti ai mesi successivi alla cessazione anticipata.
- 21° A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle.  
La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.
- 22° Il conduttore prende atto che è vietato l'ingresso e la sosta di auto e/o altro mezzo nell'androne e nel cortile.
- 23° Il conduttore versa al locatore l'importo di € 10.125,00 pari a tre mensilità di canone di locazione a titolo di deposito cauzionale mediante assegno bancario.

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILAN

- 12° Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.
- 13° Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso che il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore e comunque le visite dovranno svolgersi in orari tali da non turbare il normale funzionamento dei servizi consolari. In caso di vendita dell'immobile locato, il presente contratto è opponibile al terzo acquirente, secondo quanto disposto dall'art. 1599 c.c., e comunque, l'alienante si impegna ad esigere dal terzo acquirente il rispetto del rapporto di locazione così come convenuto in questo atto.
- 14° Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità per crolli, catastrofi, incendi, all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento.
- 15° Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Egli non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri condomini/inquilini dello stabile.
- 16° A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati.
- 17° L'imposta di registro relativa al presente contratto è a carico in misura uguale di entrambe le parti.
- 18° Alla prima scadenza del contratto di locazione il locatore ha facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi.
- 19° Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha 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 deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 3 relativamente alla consistenza del canone.
- 20° Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di un mese a mezzo raccomandata A.R.. Il conduttore ha facoltà di porre termine anticipatamente al presente contratto, mediante comunicazione scritta inviata al locatore a questo scopo e con almeno 30 giorni di preavviso rispetto alla data in cui avrà effetto, quando per ragioni di natura istituzionale del paese accreditante, motivi di sicurezza o forza maggiore, o a causa della cessazione delle relazioni diplomatiche o consolari tra la Repubblica Italiana e il Cile, il Consolato generale del Cile debba essere chiuso. In tal caso il conduttore dovrà pagare solamente il canone che maturi fino all'ultimo giorno di uso effettivo dell'immobile, senza che il locatore abbia diritto ad alcun indennizzo per detto termine anticipato del contratto. Nel caso in cui esistano canoni pagati anticipatamente, il locatore dovrà restituire quelli corrispondenti ai mesi successivi alla cessazione anticipata.
- 21° A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti, previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto, dichiarano espressamente di approvarle.  
La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.
- 22° Il conduttore prende atto che è vietato l'ingresso e la sosta di auto e/o altro mezzo nell'androne e nel cortile.
- 23° Il conduttore versa al locatore l'importo di € 10.125,00 pari a tre mensilità di canone di locazione a titolo di deposito cauzionale mediante assegno bancario.

CONSULADO GENERAL DE CHILE EN MILÁN

Tale importo sarà produttivo di interessi legali e verrà restituito entro dieci giorni dal termine della locazione previa constatazione dello stato dei locali.

-24° Ai sensi del D.lgs. 196/2003 il conduttore dà consenso al locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto di locazione.  
Milano, il 1 Agosto 2009

Il locatore

[REDACTED]

Il conduttore

[REDACTED]

CRISTIAN BARRISMELE  
Embajador

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI MILANO 4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]