

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

CONCEDONO IN LOCAZIONE

Milano (MI), CAP 20131, in Viale Lombardia n. 27, 5° piano, composta da ingresso, soggiorno doppio, 1 camera, 1 bagno, cucina e 2 balconi e cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 274, Mapp.104 Sub. 702, Categoria A3, vani 4,5 Rendita catastale Euro 848,28

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), dal 04/01/2016 al 03/01/2020, e alla prima scadenza si intenderà prorogato di anni 4 (quattro) fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9/12/1998, n. 431. Alla scadenza del periodo di proroga ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di comunicazioni di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- 2) per la prima annualità il Conduttore non potrà recedere dal contratto. E' pertanto consentito al Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, di recedere dal presente contratto solo a decorrere dalla seconda annualità di locazione previo avviso di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima. In caso di recesso anticipato da parte del Conduttore lo stesso ne assumerà le relative spese e oneri.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale.
- 4) Sono vietate la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto o consentire a terzi l'uso, sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione immediata del contratto. E' assolutamente vietato ospitare più di 1 (una) persona che, se extracomunitaria, dovrà essere munita di regolare permesso di soggiorno, per un periodo superiore a giorni 15 (quindici) se non espressamente autorizzata dal locatore previa richiesta scritta.
- 5) E' inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza.
- 6) Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 11.520,00 (undicimilacinquecentoventi/00) oltre alle spese condominiali annue quantificate preventivamente in € 1.200,00 (milleduecento/00) e alle spese relative al riscaldamento pari ad € 1.080,00 (milleottanta/00) - quest'ultime saranno annualmente revisionate in base ai consuntivi di spesa trasmessi dall'Amministratore del condominio e genereranno un'eventuale spesa aggiuntiva a conguaglio in relazione agli effettivi

consumi-, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in n. 12 (dodici) rate eguali anticipate di euro 1.150,00 (millecentocinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 15 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata, che comunque non potrà superare il 100% della variazione Istat.

Il locatore dichiara di volersi avvalere del regime della tassazione con imposta sostitutiva (c.d. "cedolare secca" ex art. 3, comma 11, D.Lgs 23/2011) del canone di locazione. Per effetto di tale opzione non si rende dovuta l'imposta di registro annuale, comportando altresì la rinuncia da parte del Locatore, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta di aggiornamento del canone. Nel corso di validità del presente contratto, qualora il Locatore volesse rinunciare al regime della "cedolare secca", il canone complessivo sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del Locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

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 del canone decorsi 10 giorni dalla data pattuita, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone o di quant'altro dovuto per gli oneri accessori costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. In caso di ritardata consegna dell'immobile a seguito della scadenza della locazione o della sua anticipata risoluzione sarà dovuta dal Conduttore per tutto il periodo in cui permarrà nell'immobile a seguito della suddetta scadenza o risoluzione un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore o ai loro incaricati ove sussista motivata ragione, e comunque nei casi di manutenzione ordinaria o straordinaria, previa comunicazione anche verbale, oppure nel caso in cui, al termine della locazione, il Locatore intendesse rilocere l'immobile, o in qualsiasi momento in caso di vendita dell'immobile almeno una volta alla settimana per almeno 2 ore con esclusione dei giorni festivi.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione e – così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il *ritiro delle chiavi*, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, provvedendo alla pulizia dei locali ed al tinteggio dei muri con colorazione per quanto possibile simile a quella presente al momento della consegna dei locali. Le Parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore sarà tenuto ad eseguire le riparazioni riguardanti eventuali danni all'unità immobiliare dipendenti da uso continuo o da colpa conseguente a negligenza, imprudenza o imperizia. Il Conduttore esonera il Locatore da ogni garanzia e responsabilità per eventuali vizi o carenze di manutenzione della cosa locata, per quanto di sua spettanza. Si impegna, altresì, a rispettare e a far rispettare alle persone conviventi e/o ospitate, 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 a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Il Conduttore dichiara di ben conoscere ed osservare ogni altra norma legittimamente emanata ed in ogni modo le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile, partecipando in base al regolamento condominiale a tutte le spese di competenza. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del Codice civile, come da verbale di consegna. Il conduttore, così costituito custode dell'immobile locato ad ogni effetto di legge ed in particolare per quelli di cui all'art 2051 del Codice Civile, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti che fossero causati dall'abitazione o a terzi per fatti dolosi o colposi anche di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o dall'inavvertenza del Conduttore stesso, nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.



10) Il conduttore dovrà mantenere l'unità abitativa con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata, delle apparecchiature e degli elettrodomestici ivi esistenti, nonché le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di condizionamento dell'aria di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (Tares), la quale dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore medesimo per tutto il periodo della locazione agli enti di competenza, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino, nonché la tinteggiatura dei locali e la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. In tal caso, il Locatore potrà richiedere la remissione in pristino. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il Conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del Locatore resteranno acquisite alla Proprietà senza possibilità per il Conduttore di chiederne il rimborso durante o al termine della locazione.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.880,00 (duemilaottocottanta/00) pari a 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali.

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, salvo il diritto del Locatore di compensare detto importo con eventuali altri importi dovuti al Conduttore a titolo di canoni e spese o altri oneri derivanti dalla locazione e non adempiuti dal conduttore, ivi compresi eventuali danni od omesse riparazioni accertati all'atto della consegna.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese di Condominiali relative all'ordinaria amministrazione (art. 9 Legge 329/78), sopra convenute nella misura di € 1.200,00 (milleduecento/00) annui, e le spese relative al riscaldamento sopra convenute nella misura di circa € 1.080,00 annui, salvo conguaglio per le sole spese di riscaldamento, restando a carico del Locatore le spese di straordinaria amministrazione secondo quanto deliberato dall'assemblea condominiale. A tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio a fine di ogni esercizio. L'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.

13) Qualora si eseguano nell'immobile locato o nel condominio rilevanti opere anche se non improrogabili o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo di impianti, il canone corrisposto potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere senza onere di preventiva richiesta.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, con le seguenti modalità: da concordare di volta in volta.

15) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato come previsto dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto come previsto dall' articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.



17) il presente contratto è esente dalle Spese di Bollo nonché dalle spese di Registrazione in quanto il Locatore dichiara di avvalersi del regime della c.d. "Cedolare Secca". Esse verranno ripartite in parti uguali tra Conduttore e Locatore nel caso in cui durante il periodo di validità del presente contratto il locatore rinunci al regime della c.d. "cedolare secca". In questo caso verrà adeguato anche il canone di locazione.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente contratto.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. La violazione di uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto, sarà motivo di risoluzione del contratto stesso.

20) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675 e D.Lgs. 196/2003).

21) il locatore dichiara che gli attuali impianti elettrico/gas/idrico sanitario dell'unità immobiliare sono rispondenti alle norme vigenti ed in possesso delle relative certificazioni energetiche attestante la conformità e l'esecuzione "ad opera d'arte" dei lavori.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998, alle disposizioni del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto:

Milano, 04/01/2016.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE