

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

██████████ codice fiscale ██████████ nato in ██████████ il
██████████ residente in VIA DEGLI UMILIATI 25 20138 MILANO (MI), identificato
mediante Carta di identità ██████████ rilasciata da COMUNE MILANO in data
██████████ seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

a ██████████ codice fiscale ██████████ nato in
██████████ il ██████████ residente in VIA DEGLI UMILIATI 32 20138 MILANO (MI),
identificato mediante Carta di identità ██████████ rilasciata da COMUNE MILANO in
data ██████████ di seguito denominato conduttore che accetta/no per se e per i suoi/loro
aventi causa,

l'unità immobiliare posta in VIA DEGLI UMILIATI 25 20138 MILANO (MI), piano 2,
composto di n° 2,5 vani utili, con estremi catastali identificati da foglio 565, particella 237 e
subalterno 704, categoria catastale A05 - Abitazioni di tipo ultrapopolare, classe 5, rendita
200,13.

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e dei suoi familiari
conviventi.

Il conduttore si impegna a comunicare alla parte locatrice ogni successiva variazione della
composizione del nucleo familiare sopra indicato.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

1) **Durata della locazione** - La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del
comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in 4 anni, con decorrenza dal 01/11/2016 e
scadenza il 31/10/2020. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo,
salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi 6 mesi prima della prima scadenza

contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi personali od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

2) Canone * Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 3.600,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo Accreditato su conto corrente in n° 12 rate eguali anticipate di euro 300,00 ciascuna, il giorno 1 di ogni mese.

3) Deposito cauzionale - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore non versa al locatore il deposito cauzionale. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, con preventiva verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione. In caso di mancata riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà, in questo caso, tenuto al risarcimento dei danni.

3 Bis) Garanzie reali e personali prestate a favore di terzi - A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il seguente contratto, ivi compreso il regolare pagamento dei canoni e degli oneri accessori, il Conduttore si Impegna a consegnare al Locatore, entro il termine essenziale di trenta giorni dalla sottoscrizione della presente, unaIncondizionata "a prima richiesta" senza preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primario Istituto di Credito dell'importo di Euro..... (pari a mensilità del canone di locazione) e valida per tutto il periodo di durata del seguente contratto.

La mancata consegna della fidejussione entro il termine essenziale predetto, comporterà la risoluzione di diritto "ipso-jure" del presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.

Il Sig.....nato a... il.....residente in... C.F.....di qui di seguito per brevità denominato "garante" e si obbliga e garantisce per tutte le obbligazioni assunte nel presente contratto dalla parte conduttrice . Pertanto, in caso di parziale o totale inadempimento di anche uno solo degli obblighi descritti in questo contratto, il garante ne sarà ritenuto responsabile in solido con la parte conduttrice medesima.

4) Oneri accessori - Il pagamento degli oneri deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Sono interamente a carico del conduttore le spese inerenti le forniture di energia elettrica, gas, acqua e rimozione rifiuti previa intestazione contatori. Le spese relative ai servizi comuni elencate dall'articolo 9 Legge 392/1978, nonché per patto espresso il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato.

5) Spese di bollo e di registrazione - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

6) Pagamento, risoluzione e prelazione - Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo superiore a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al tasso legale annuo.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) Recesso del conduttore - Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

8) Uso e riparazione - L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione

del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione salvo quanto previsto dall'articolo 36 della legge n. 392/1978 sia totale sia parziale, e di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore e di cedere il contratto. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il conduttore è obbligato a rispettare ed a far rispettare ai suoi conviventi il regolamento condominiale attuale o come deliberato dall'assemblea di condominio, e posto a sua disposizione dalla parte locatrice contestualmente con la consegna delle chiavi. In caso di esecuzione dei lavori elencati nell'articolo 23 della legge 392/78, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato di cui all'articolo 1005 del codice civile, all'articolo 31 comma 1 lettera b della legge 5.8.1979 numero 457 ed all'articolo 3 DPR 380/2001. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

9) Consegna - Il conduttore dichiara di aver esaminato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che è esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarla alla scadenza del contratto nello stato in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) Modifiche e danni - Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) Accesso - Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché al loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o rilocare l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, agli aspiranti acquirenti/conduttori per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

12) Autorizzazione comunicazione dati - 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 (D.Lgs. 196/2003).

13) Attestazione prestazione energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e copia della documentazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il documento A.P.E., allegato al presente contratto, è redatto nel rispetto delle norme

contenute nel Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche.

14) Varie - Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge n. 392/1978, della legge n.431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

15) Elezione domicilio - A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto

MILANO , li, 01/11/2016

Il/i locatore/ [REDACTED]

Il/i conduttore/i [REDACTED]