

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1.

[REDACTED]

di seguito indicato come Locatore

e

[REDACTED]

Via Zombini Bonaventura, 44 Milano (MI)

di seguito indicato come Conduttore,

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Milano (MI) Via Teano, 7/4 posto al piano 1 composta da n. 4 vani e servizi.

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

l'unità immobiliare è consita nel catasto dei Fabbricati del Comune di Milano. Sezione:, Foglio: 15.

Particella: 78, Subalterno: 122, Categoria A/3, Classe 3, Rendita Catastale Euro: 454,48.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 10/10/2019 e scadenza il 09/10/2023. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna del le 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 a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (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 (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze

successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata con ricevuta di consegna e con 3/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

CO) par
imp
lit

Art. 3 - Recesso del Conduttore Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere, a qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 4.800 (quattromilottocento/00) da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 400,00 (quattrocento/00) entro i primi 5 giorni di ogni mese unitamente a un acconto mensile di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Il pagamento di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Il pagamento di canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato per pretese e eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in merito al Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss. legge luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito non è aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del _____ della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice Istat del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 6 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore a stregua della ripartizione immesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun conduttore. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegata al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1997. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese - in quanto esiste - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 50%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 15 (quindici) 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. Insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 7 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro 800,00 (ottocento).

00) pari a n. 2 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario o postale ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Altre forme di garanzia:.

Art. 8 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e i membri del proprio nucleo familiare, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 9 - Sublocazione. Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento

impianto termico centralizzato. Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Art. 14 - Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puniti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, 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 e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, e non utilizzare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 15 - Installazione antenna televisiva. Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 16 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 17 - **Diritto di prelazione.** Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 397

Art. 18 - **Oneri fiscali e di registrazione.** Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 19 - **Clausole essenziali e risoluzione.** Le clausole 2 (Durata della locazione, Diodetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublicolazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale ossiiché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto d'esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e pena di riconsegna della cosa locata.

Art. 20 - **Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 21 - **Diritto applicabile.** Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove esistente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 22 - **Modifiche e/o integrazioni del contratto.** Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 23 - **Domicilio.** 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 a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

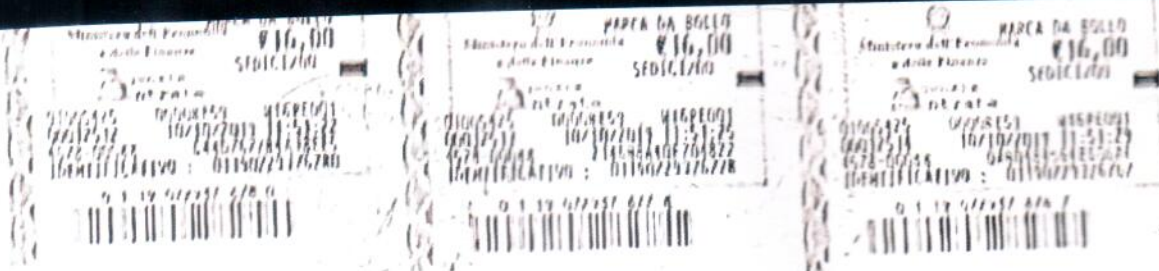
Art. 24 - **Risoluzione delle controversie.** Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di Milano e risolte secondo il

regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Fatto, approvato, confermato e sottoscritto.



Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione, tacita e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamenti), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Subliccazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizionali e maggiorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche o integrazione del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DI MILANO - UT Milano I



16 011, 2019

registrata in data 16/10/2019 Serie 35 N. 23631
con € 48,00 (NOTAILE S.p.A./s.r.l.)

Per DELEGA DEL DIRETTORE PROVINCIALE

Il Funzionario
Vittorio [Signature]

Espresso D. 10/10