



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

A CANONE LIBERO

\*\*\*

Con la presente scrittura privata tra:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(di seguito denominata "Locatore");

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(di seguito denominati "Conduttore");

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 1) La società Brera S.r.l. concede in locazione ai sigg. Vimercati / Chiarazzo, che accettano, le seguenti porzioni immobiliari:  
in Comune di Cambiagio nello stabile sito in via Pertini n. 27:  
a) appartamento sito al piano terra composto da cucina soggiorno 2 camere da letto bagno taverna con lavanderia cantina e giardino, censito nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati: Foglio 9 - mapp. 906 - sub. 4 sub 60-  
b) box piano interrato terra censito nel N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti dati:  
Foglio 9 - mapp. 906 - sub. 49 ;
- 2) La locazione ha durata di anni 4 (quattro), cioè dal **15/03/2009** al **14/03/2013** e si intenderà rinnovata per altri 4 (quattro) qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta a mezzo raccomandata a. r. motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/1998 da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contenente la specificazione del motivo invocato.
- 3) E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione del contratto, anche parziale e/o gratuito, pena la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C.
- 4) Il canone annuo di locazione viene fissato in **Euro 7.800,00**=(settemilaottocento/00) e verrà corrisposto mediante il pagamento di 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 650,00=(seicentocinquanta/00) che il Conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del

Locatore o mediante bonifico bancario, con valuta fissa il 15 di ogni mese a partire dal

Il pagamento del canone e 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone costituisce automaticamente in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge 392/78.

- 5) Il Conduttore riconosce che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto fa parte di uno stabile in condominio. Conseguentemente il Conduttore si impegna a rispettare il regolamento condominiale, del quale dichiara di aver ricevuto copia, assumendosi diretta responsabilità per la violazione dei patti in esso contenuti. Inoltre il Conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il Locatore qualora l'assemblea di condominio sopprima impianti o servizi comuni o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso, durante l'esecuzione del presente contratto. Qualora l'assemblea di condominio istituisca nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il Conduttore si impegna a rimborsare al Locatore il costo d'esercizio per la quota parte spettante.

Con riferimento agli oneri accessori, resta inteso che il Conduttore provvederà a versare direttamente all'amministratore del condominio gli importi dovuti a titolo di spese condominiali, le quali rimangono interamente e senza esclusione alcuna a carico del solo Conduttore (mentre per la caldaia viene richiesto al conduttore la sottoscrizione di un contratto di manutenzione per il buon funzionamento) ,e dichiara di conoscere ed accettare il criterio millesimale di suddivisione degli oneri accessori in essere nello stabile.

Il Conduttore si impegna a documentare – a semplice richiesta del Locatore – l'avvenuto tempestivo pagamento di tutte le spese condominiali mediante comunicazione da inviarsi al seguente indirizzo: Milano - via Ennio, 14 o a mezzo telefax al seguente recapito: 02/54189648.

Il Conduttore rinuncia sin d'ora ad eccepire e far valere nei confronti del locatore qualunque inadempimento nella fornitura dei servizi condominiali (ad esempio, servizio di pulizia, ascensore, illuminazione, eccetera) e rinuncia a chiedere di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

In ogni caso tutte le somme che il Locatore avesse ad anticipare per conto del Conduttore per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultimo rimborsate entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorrerà un interesse moratorio che viene fissato nella misura del tasso legale aumentato di 5 (cinque) punti percentuali. Il mancato pagamento da parte del Conduttore delle spese condominiali darà diritto





al Locatore di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore.

Il conduttore si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblee dei condomini.

- 6) Il canone sarà aggiornato ogni anno, in ragione del **100%** (cento per cento) della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate ed elaborate dall'Istat. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole al Locatore. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo alla richiesta del Locatore.

Le parti danno atto che del patto relativo all'aggiornamento del canone nella misura del 100% (cento per cento) dell'indice Istat, si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione che costituisce un tutt'uno inscindibile con la presente clausola.

- 7) La locazione è ad uso esclusivo di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi.
- 8) Il mancato pagamento anche parziale del canone entro 20 (venti) giorni dalla scadenza, ovvero l'omesso versamento degli oneri accessori entro 30 (trenta) giorni dal termine indicato negli avvisi inoltrati dall'amministratore di condominio, così come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C. Ove il Locatore non si avvalga della presente clausola risolutiva espressa, il tardato pagamento darà luogo alla corresponsione di un interesse di mora che viene fissato nella misura del tasso legale aumentato di 5 (cinque) punti percentuali. In deroga agli artt. 1576 e 1609 C.C. tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico del Conduttore, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone di locazione. Comunque, in caso di spese straordinarie e di miglioramenti apportati all'immobile permane il diritto del Locatore di richiedere al Conduttore l'adeguamento in aumento del canone di locazione in misura pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, calcolato al tasso vigente nel periodo in cui dette spese sono state sostenute.

Il Conduttore, per quanto concerne le opere all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del Locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 C.C.

- 9) Il Conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Egli dà atto che i locali e tutti gli impianti sono in ottimo stato di manutenzione, a





norma del D.M. 46/90 e perfettamente funzionanti. Il Conduttore si impegna, al momento del rilascio, a renderli nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, pena il risarcimento dei danni.

L'esecuzione di ogni opera da parte del Conduttore sia per modifiche, innovazioni e trasformazioni ai locali e agli impianti, è, in ogni caso, tassativamente subordinata al nulla osta scritto da parte del Locatore. Comunque tali opere saranno eseguite a totali spese e sotto la piena responsabilità del Conduttore stesso.

- 10) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Conduttore restano acquisite al Locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Locatore, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C. salvo sempre per il Locatore il diritto di pretendere dal Conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico - edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento d'uso pattuiti, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.
- 11) Durante la locazione, il Locatore o il suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di fine locazione il Conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile dai potenziali subentranti, ogni giorno dalle ore 14,00 alle ore 16,00, a partire dal primo giorno dell'ultimo anno di locazione.
- 12) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti da fatto doloso e colposo, omissioni o colpa del custode, di inquilini o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso.  
Il Conduttore dovrà, tassativamente e con la massima diligenza, adoperarsi di evitare al Locatore ed ai vicini disturbi o molestie da parte degli occupanti dei locali. Parimenti il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale non colpevole interruzione dei servizi tutti (acqua, luce, riscaldamento, ascensore, ecc.). Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme urbanistico-edilizie.
- 13) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattualmente pattuita o di cessazione del contratto per qualunque causa, compresa quella determinata dalla risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto al pagamento, per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione, di una penale pari all'80% (ottanta per cento) del canone di locazione.
- 14) Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico di entrambe le parti in egual misura. Il locatore provvederà alla registrazione del





contratto dandone notizia al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

- 15) Il Conduttore rinuncia a proporre eccezioni senza aver preventivamente adempiuto alla propria obbligazione. Di conseguenza nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso: tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del presente contratto.
- 16) A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel presente contratto, viene costituito a favore del Locatore un deposito cauzionale di A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contenute nel presente contratto, viene rilasciata dal conduttore una cauzione **di Euro 1.950,00**=(millenovecentocinquanta/00) non imputabile in conto pigioni e improduttivo di interessi. Tale deposito, sarà reso alla fine della locazione previa verifica dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali (canone, spese, stato di manutenzione dei locali, ecc.).
- 17) Le parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge. Ciò anche nell'ipotesi che la modifica del canone o dell'aggiornamento sia collegata alla durata del contratto che, se del caso, si intenderà modificata nel senso indicato dalle disposizioni sopravvenute.
- 18) 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, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile oggetto del presente contratto, e, per il caso che in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 19) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto.
- 20) Ai sensi di quanto disposto dalla normativa in materia di tutela della *privacy*, il Conduttore dichiara di essere stata informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui alla stessa normativa, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il Conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

20) Il contratto non è soggetto ad IVA

A. S. S.