

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE  
AD USO ABITATIVO A CANONE LIBERO**

stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

(1) Tra:

in seguito denominato "locatore" (ovvero "parte locatrice")

in seguito denominato "conduttore" (ovvero "parte conduttrice")

si conviene e stipula quanto segue

**( 2 ) Identificazione e informazioni inerenti l'immobile**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in comune di

MILANO, provincia di (MI) VIALE CERTOSA 32 composto di n. 3,00 vani, oltre cucina e servizi, con estremi catastali identificati da foglio 182, subalterno 46, particella numeratore 163, categoria A03, rendita catastale € 294,38, ammobiliato come di seguito: cucina completa di elettrodomestici, camera con 2 armadi a 2 ante, letto matrimoniale e cassettera

Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza non espressamente e specificatamente menzionato nel presente contratto si deve intendere assolutamente escluso dalla locazione.

La parte locatrice dà atto dei seguenti dati e informazioni:

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333  
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359; in G.U. 13/08/1992, n.190)

- Codice fiscale del locatore SRIRRC/611383541
- Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare Foglio 182 Particella 163 Subalterno 46

**( 3 ) Condizioni e presa in consegna dell'immobile**

La parte conduttrice dichiara di aver visitato e verificato i locali oggetto della locazione, ivi compresi gli accessori, pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, idrico e apparecchiatura termico-sanitaria e di averli trovati tutti in perfetto stato di manutenzione e di conservazione. Il conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto la documentazione inerente le certificazioni sopra individuate, in particolare il conduttore dichiara di avere ricevuto le opportune informazioni e la documentazione circa la prestazione energetica del bene locato (art.6.c.3, D.Lgs. 192/05).

Sulla base di suddetta verifica i locali e quanto sopra menzionato risultano pienamente adatti all'uso abitativo convenuto e non si riscontrano difetti, in particolare il conduttore dichiara che gli impianti elettrici, di riscaldamento e igienici sono efficienti ed in regola con la legge 5/3/90 n.40 (norme per la sicurezza degli impianti).

Il conduttore dichiara di prendere in consegna i locali suddetti ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento dei medesimi custode.

**( 4 ) Durata, rinnovi e recessi inerenti il contratto**

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/11/2017 al 31/10/2021 e si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo nell'ipotesi in cui nessuna delle parti avrà fatto pervenire all'altra, almeno 6 mesi prima della scadenza, regolare disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata/PEC. La parte locatrice potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, con preavviso di almeno 6 mesi da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata/PEC contenente la specificazione del motivo invocato ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle 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/PEC da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata/PEC entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata/PEC.

In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni di cui al presente documento.

La parte conduttrice potrà recedere unilateralmente dal contratto nel caso di scoperta di gravi vizi della cosa locata che rendano inidoneo l'immobile all'uso convenuto e non altrimenti conosciuti all'inizio della locazione, ovvero qualora ricorrano gravi e giustificati motivi dando comunicazione al locatore/alla locatrice a mezzo lettera raccomandata/PEC con preavviso di almeno 6 mesi.

**( 5 ) Determinazione, divieto di aggiornamento e pagamento del canone**

Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, nonché la sua ubicazione - è convenuto in € 7.800,00.

Il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, a qualsiasi titolo, compreso quello derivante dalla variazione dell'indice "FOI" calcolato dall'ISTAT. Qualora la parte locatrice sopporti spese per interventi di straordinaria manutenzione ovvero per improrogabili opere necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione o per evitare maggiori danni, il canone pattuito non potrà comunque essere integrato, neppure nella misura dell'interesse legale sull'importo complessivo sostenuto e relativo all'unità immobiliare.

Il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in numero di 12 rate uguali, Mensili anticipate, scadenti il giorno 1 di ogni mese e corrispondenti ognuna a € 650,00.

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, 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 in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392 o indipendentemente dalla clausola risolutiva espressa. In tale evenienza, anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 Codice Civile, la parte conduttrice sarà tenuta al pagamento degli interessi moratori al tasso legale.

a far tempo dal giorno di scadenza del dovuto, salva la prova del maggior danno, cui verranno aggiunte le eventuali spese sostenute del locatore.

**( 6 ) Clausola risolutiva espressa**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto, conseguentemente nel caso di mancato pagamento del canone, decorsi 20 giorni dalla scadenza, ovvero di mancato pagamento, nel termine di 2 mesi dalla richiesta, degli oneri accessori, nonché in caso di inosservanza anche di uno solo degli altri patti contenuti nel presente contratto, si produrrà ipso jure ai sensi dell'art. 1456 cc. la sua insoluzione per fatto e colpa grave della parte conduttrice, fatto salvo, in ogni caso, il diritto della parte locatrice stessa al recupero delle somme dovute e al risarcimento dei danni.

Il locatore ha diritto, in deroga all'art. 1193 cc. di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle indicazioni dello stesso.

#### **( 7 ) Destinazione ed uso dell'immobile**

L'immobile verrà adibito ad esclusivo uso di civile abitazione del conduttore

Il conduttore non potrà in nessun caso modificare tale uso, né esercitare alcun tipo di attività commerciale o professionale, pena, in difetto, la risoluzione ipso jure del presente contratto.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

Nell'eventualità che sopravvenute disposizioni di legge o delle autorità competenti impongano una diversa destinazione dell'immobile o di parte di esso, ovvero l'esecuzione in esso di lavori e opere imprevisi al momento della stipulazione del contratto e necessari per poter continuare ad adibirlo in tutto o in parte all'uso pattuito, ciascuna delle parti sarà libera di recedere dal contratto senza perciò avere diritto di pretendere dall'altra risarcimento od indennizzo alcuno.

#### **( 8 ) Impegni del conduttore**

La parte conduttrice si impegna personalmente a rispettare e a far rispettare dai propri congiunti le norme vigenti del regolamento condominiale - ove esistente - riguardante l'immobile in oggetto, dichiarando espressamente di averle conosciute, accusando ricevuta della consegna dello stesso regolamento con la firma del presente contratto. Il conduttore si impegna altresì ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Il conduttore, previo breve preavviso, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o chi per esso, ove gli stessi abbiano - motivandola - ragione per ispezionare l'immobile locato e i relativi impianti, sia allo scopo di constatarne lo stato d'uso -così all'interno che all'esterno- che allo scopo di individuare le riparazioni e le opere ritenute necessarie dal locatore, senza obbligo di compenso anche se le medesime durassero oltre venti giorni e non avessero carattere d'urgenza.

Durante i quattro mesi precedenti lo sgombero dell'immobile per risoluzione del presente contratto e nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore consentirà la visita dello stesso, tanto a potenziali nuovi conduttori quanto a potenziali acquirenti, per almeno due ore al giorno con orario da concordarsi tra le ore 9,00 e le ore 19,00 dei giorni feriali.

Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, trasformazione, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale potrà, al momento della risoluzione del contratto e a sua discrezione, far ripristinare lo stato primitivo. La violazione di tale clausola comporta la risoluzione di diritto del presente contratto e in ogni caso è facoltà del locatore trattenere l'innovazione senza compenso alcuno, ovvero chiedere la riduzione in pristino.

Il conduttore, nell'uso di locali ed impianti, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa e altre conseguenze dall'inadempienza di tale obbligo.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi anche se dovute a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Il conduttore inoltre libera il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità e qualsiasi altra causa purché non riconducibile all'omissione di interventi di manutenzione di competenza del locatore.

Il medesimo conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni da egli causati e da tutte le persone che esso ha ammesso, anche temporaneamente, nei locali. Si obbliga a tenere sollevata ed indenne la parte locatrice da eventuali danni derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità e della caduta di serramenti.

Il conduttore è obbligato a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sì, cioè, a sue spese, provvederà direttamente e immediatamente a ogni intervento di ordinaria manutenzione che si rendesse necessario durante il periodo della locazione, compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici e altri, comprese le riparazioni delle persiane e serramenti, di porte e finestre, e la sostituzione di vetri.

#### **( 9 ) Consensi e divieti al conduttore**

Il conduttore potrà esclusivamente col consenso scritto del locatore sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico 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 espressa lettera raccomandata/PEC, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

E' vietato detenere nell'unità immobiliare e nelle parti promiscue condominiali animali di nessuna specie. Il conduttore / la conduttrice si impegna, inoltre, a lasciare libero da animali e/o cose, anche di abbellimento, le parti comuni in specie il cortile, le scale, i pianerottoli, eccetera.

E' vietato al conduttore e ai propri congiunti di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile; egli si impegna altresì a rispettare e a far rispettare le regole di buon vicinato, senza recare molestia alcuna a terzi.

#### **( 10 ) Riconsegna dei locali**

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. In particolare il conduttore si impegna a restituire l'immobile con gli impianti funzionanti, gli infissi e i locali puliti e affrescati ex novo.

La riconsegna dei locali al termine della locazione si intenderà avvenuta solamente quando la parte locatrice o un suo incaricato, in contraddittorio con la parte conduttrice, avrà proceduto all'accertamento dello stato dei medesimi che dovranno essere restituiti liberi da persone e cose.

In tale sede la parte locatrice redigerà apposito verbale di riconsegna dell'immobile, sul quale dovranno essere indicati, se rinvenuti, eventuali danni e/o interventi di manutenzione e ripristino dei locali e degli impianti; gli oneri per porre l'immobile in pristino stato saranno a carico della parte conduttrice.

#### **( 11 ) Ripartizione e pagamento oneri accessori**

Oltre il canone di locazione e le spese di manutenzione sono a carico della parte conduttrice, in proporzione delle rispettive quote di ripartizione millesimale, tutti gli oneri accessori inerenti e a carico dell'immobile così come indicati nella "Tabella degli oneri accessori" concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Urial, allegata al presente contratto e che le stesse parti dichiarano di aver letta e di ben conoscere. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, del servizio di pulizia, anche delle parti comuni, della disinfestazione e derattizzazione di queste ultime, del servizio di portineria - ove istituito - nella misura del 90%, le spese di citofono, apri porta, antenne centralizzate, sgombero neve, manutenzione aree a verde, le spese comprensoriali o di supercondominio, le spese relative al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e, in generale, le spese di tutti gli altri servizi comuni di cui il conduttore fruisce. Sono a carico del conduttore anche tutte le tasse relative all'insediamento immobiliare, quali, la tassa raccolta e trasporto rifiuti, la tassa per i passi carrai, la tassa fognatura, di occupazione di suolo pubblico ecc..

La parte conduttrice provvederà direttamente e in proprio, sopportandone ogni costo e onere, alla stipula dei contratti con gli enti erogatori per l'installazione dei contatori relativi alle forniture e ai servizi di cui fruisce e a quant'altro necessario alla funzionalità e all'uso dei locali.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due 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.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**( 12 ) Deposito cauzionale e garanzie**

La parte conduttrice, a sua scelta, e a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, accorda alla parte locatrice, che con la firma del contratto ne rilascia, in caso quietanza, una cauzione di € 1.300,00 in modalità per uguale somma, pari a n. 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigorie e non produttiva di interessi legali.

All'atto della firma del contratto, la parte conduttrice verserà, oltre alla cauzione, la mensilità di novembre pari ad euro 650,00.

Qualora consistenti variazioni negative del potere di acquisto dell'Euro rendano insufficiente allo scopo il deposito cauzionale come sopra costituito, a richiesta del locatore potrà essere integrato tramite un versamento aggiuntivo.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**( 13 ) Assemblee**

Il diritto di intervento e di voto nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria nonché sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni è riservato al proprietario dell'unità immobiliare locata.

**( 14 ) Diritto di prelazione in caso di vendita**

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita.

**( 15 ) Diritto prelazione in caso di nuova locazione**

Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

**( 16 ) Spese contrattuali e registrazione del contratto**

Le spese per i bolli del presente contratto, per le ricevute e quietanze conseguenti, nonché gli oneri di esazione canone e spese sono a carico della parte conduttrice.

Le spese, le imposte, e gli oneri derivanti dalla redazione, stipulazione e registrazione del contratto medesimo nonché l'imposta di registro per i rinnovi annuali sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna parte.

Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, secondo le modalità previste dall'Agenzia delle Entrate.

Il locatore da atto di aver optato per la cedolare secca, ai sensi dell'art.3 comma 11 del Dig. n.23 del 14/3/2011 e pertanto, conferma la rinuncia, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, a qualsiasi titolo e per tutta la durata del contratto.

**( 17 ) Formalità e norma di rinvio**

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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

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 gli occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile, della L. 27 luglio 1978, n. 392, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e, comunque, alle norme vigenti in materia ed agli usi locali.

**( 18 ) Risoluzione delle controversie**

Ogni controversia che insorge fra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere agli accordi di cui alla presente scrittura sarà decisa dall'organismo professionale e indipendente di mediazione di cui all'art. 60, Legge n. 69/2009, iscritto nell'apposito registro tenuto presso il Ministero di Giustizia, stabilmente destinato all'erogazione del servizio di conciliazione nel territorio ove stabilito l'immobile e istituito presso Consigli di altro ordine professionale in base alle materie di competenza

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, il 27/10/2017



**( 19 ) Approvazione specifica**

A mente degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente e integralmente approvano i patti di cui alle clausole:

- 02 Identificazione e informazioni inerenti immobile
- 03 Condizioni e presa in consegna dell'immobile
- 04 Durata, rinnovi e recessi inerenti il contratto
- 05 Determinazione, divieto di aggiornamento e pagamento del canone
- 06 Clausola risolutiva espressa
- 07 Destinazione ed uso dell'immobile
- 08 Impogni del conduttore
- 09 Consensi e divieti al conduttore
- 11 Ripartizione e pagamento oneri accessori
- 12 Deposito cauzionale e garanzia
- 16 Spese contrattuali e registrazione contratto
- 17 Formalità e norma di rinvio

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, il 27/10/2017

