

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

TRA:

La Sig.ra **F** nata a **PA** L. **(F** " " " " " "
29 domiciliata in **MILANO (MI), VIA AURELIO MARCO 42**, codice
fiscale **FC** di seguito denominato **locatrice**

E:

La Signora **I** nata a **AC** (FI) il
14 domiciliata in **M** (MI), **VIA C/**
codice fiscale **MB** di seguito denominata **parte**
conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare: **MILANO (MI), VIA MARCO AURELIO 42** piano **RIALZATO DELLA SCALE B**, composta da tre locali e servizio, con annessa cantina al secondo piano interrato, e con estremi catastali identificati da foglio **235, particella 108, subalterno 14, categoria A/3, rendita catastale € 289,22.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. (D.L. n. 145 del 10/03/2009)

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE.

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere

SC. 7. q. n. 2b. U. f.

tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

Inoltre l'immobile viene consegnato comprensivo di cucina con elettrodomestici , letto e armadio . Tali arredi verranno riconsegnati alla scadenza del presente contratto.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.

La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lei residenti

4 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 anni 4, con decorrenza dal 01/01/2018 e scadenza il 31/12/2024. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi 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.

5. RECESSO ANTICIPATO.

La parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà, in qualsiasi momento, di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r. La parte conduttrice, durante il semestre precedente alla scadenza del contratto, nel caso di disdetta dello stesso o nell'eventualità che il proprietario intendesse vendere l'immobile locato, dovranno dare disponibilità agli aspiranti interessati alla visita dei locali due giorni alla settimana (da concordare) per un periodo di due ore consecutive.

6. CORRISPETTIVO.

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi anticipatamente in contanti nel domicilio della parte locatrice ovvero tramite assegno bancario non trasferibile ovvero tramite bonifico bancario in n. 12 rate di Euro 400,00 (quattrocento/00) ciascuna scadenti il giorno 5 di ogni mese.

7. ONERI ACCESSORI.

Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 applicandosi, per le modalità di verifica, pagamento e diritto del conduttore a partecipare all'assemblea, quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della legge 392/78. A titolo di acconto sulle suddette spese, la parte conduttrice si impegna a versare, contestualmente al pagamento del corrispettivo mensile, la somma di Euro 1.800,00 (milleottocento/00) annuali da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 150,00 (centocinquanta/00). Sarà cura della parte locatrice calcolare annualmente l'eventuale conguaglio delle suddette spese.

8. AGGIORNAMENTO ISTAT.

Il canone così come contrattualmente stabilito non sarà annualmente aggiornato secondo l'indice ISTAT poiché la parte locatrice dichiara di avvalersi dell'applicazione del regime della cedolare secca ai sensi dell'art. 3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23.

9. MOROSITA'.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori costituisce la messa in mora per la parte conduttrice con l'applicazione degli interessi legali che verranno addebitati senza ulteriori avvisi. Inoltre il mancato pagamento di due rate consecutive del canone di locazione costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Handwritten notes:
Fr. n. 10, n. 11, n. 12
x 2.000

10. GARANZIA.

A garanzia , di tipo deposito cauzionale, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito cauzionale non sarà fruttifero di interessi legali.

10. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa e' tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. . Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unita' immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

11. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO.

E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto. In caso contrario si applicherà la risoluzione del contratto.

12. REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

13. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.

Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

14. VISITA DEI LOCALI.

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione previa richiesta e motivandone le ragioni. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

15. ESONERO DA RESPONSABILITA'.

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere.

16. ELEZIONE DI DOMICILIO.

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

17. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

18. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

14
15
16
17
18

19. PRELAZIONI.

Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392. Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto dell'immobile locato, da esercitarsi secondo l'art. della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Letto, approvato e sottoscritto.

MILANO, 31/12/2014

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti di comune accordo dichiarano di avere letto tutti gli articoli del presente contratto e specificamente approvano per iscritto i patti di cui alle clausole n.: 2) condizioni dell'immobile; 3) destinazione dell'immobile; 5) recesso anticipato; 7) aggiornamento del canone; 8) oneri accessori; 9) morosità ; 10) garanzia; 11) manutenzione e riparazione ordinarie; 12) divieto di sublocazione; 16) esonero da responsabilità ; 17) elezione di domicilio; 20) prelazioni.

L.C.S.

MILANO, 31/12/2014

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____