

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

[redacted] codice fiscale [redacted] nata a [redacted]
residente in [redacted] ed il [redacted] codice fiscale
[redacted] nato a [redacted] e residente ad [redacted]
[redacted] di seguito denominati locatori,

concedono in locazione

al [redacted] codice fiscale [redacted] nato ad [redacted] il
[redacted] e residente a [redacted] identificato mediante Carta
d'Identità n° [redacted] rilasciata il [redacted] dal comune di [redacted] di seguito
denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita ad Arluno
(MI) Corso XXVI Aprile n°81, piano terra, con i seguenti dati catastali identificativi :

Abitazione: Foglio : 11, Mappale : 487, Subalterno : 4, Categoria : A/3, Rendita Catastale : 189,90 euro.

Box: Foglio : 11, Mappale : 487, Subalterno : 31, Categoria : C/6, Rendita Catastale : 44,93 euro.

L'unità immobiliare non è arredata ed è così composta: ingresso, soggiorno con cucina a vista,
camera, cabina armadio, disimpegno, bagno, cantina e box. Il conduttore dichiara di aver ricevuto
di locatori le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla
attestazione della prestazione energetica dell'immobile, come previsto dall'articolo 6 comma 3 del
Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n°192, nel testo modificato dall'articolo 6 del Decreto Legge 63
del 4 Giugno 2013. **La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

- 1) Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza il **01/12/2017** e scadenza il **30/11/2021**. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
- 2) Disdetta alla prima scadenza:** i locatori hanno facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/98.
- 3) Disdetta alla seconda scadenza:** alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.

4) Procedura di rinnovo a nuove condizioni: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.

5) Recesso del conduttore: il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 3 (tre) mesi di preavviso.

6) Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7.4.1988 n. 404.

Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente. L'utilizzo dell'unità immobiliare per usi diversi da quello pattuito, o in contrasto con le vigenti leggi in materia di ordine pubblico, oppure in contrasto con quelle in materia penale (attività illecite, ospitalità a persone ricercate o non in regola con le attuali leggi sui permessi di soggiorno) costituiscono ipso facto, motivo di risoluzione del contratto.

7) Sublocazione – comodato: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

8) Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 6.600,00 (seimilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) ciascuna, scadenti il 1° giorno di ogni mese, a mezzo bonifico bancario, ad eccezione della prima mensilità che viene corrisposta alla firma del presente contratto. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alla fornitura dell'energia elettrica del gas, che verranno pagate a parte dal conduttore previa intestazione dei contatori, la manutenzione ordinaria annuale della caldaia nonché la tassa di competenza relativa allo smaltimento rifiuti.

9) Cedolare secca: Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 7 marzo 2011, i locatori comunicano al conduttore di volersi avvalere del regime della Cedolare Secca. I locatori informano quindi con la presente il conduttore, di voler rinunciare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al

consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10) Oneri accessori: sono a carico del conduttore, le spese, in quanto esistenti, relative alle forniture degli altri servizi comuni, che vengono quantificate in circa euro 50,00 (cinquanta/00) mensili, salvo conguaglio di fine esercizio, che verranno inviate direttamente dall'amministratore della corte al conduttore, divise in 5/6 rate.

11) Ritardato pagamento: 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.

12) Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta, pulita ed imbiancata, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti della corte. I locatori dichiarano che gli impianti sono conformi alla normativa vigente e che l'immobile è in regola con la normativa edilizia e non presenta vizi occulti.

13) Deposito cauzionale: il conduttore versa ai locatori, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta/00) pari a n°3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte dei locatori dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14) Garante: si dichiara che per tutta la durata del presente contratto ed eventuali rinnovazioni, il [redacted] codice fiscale [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] residente a [redacted], identificato mediante carta d'identità n° [redacted] rilasciata dal comune di [redacted] il [redacted] si obbliga a prestare la propria garanzia, solidalmente e senza condizioni, per le obbligazioni assunte col presente contratto dal conduttore [redacted] codice fiscale [redacted] ed in particolare per il pagamento del canone mensile di locazione stabilito in euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) nonché per il pagamento degli interessi e penalità per ritardati

pagamenti, indennità di occupazione ed eventuale risarcimento dei danni all'immobile, sia nell'eventualità di rescissione del contratto sia al momento della riconsegna.

15) Modifiche e migliorie: il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dei locatori rimarranno acquisite all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta dei locatori, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

16) Riparazioni: le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, i locatori potranno sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso ai locatori. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso ai locatori.

17) Esonero di responsabilità: il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri abitanti della corte, da dipendenti dei locatori o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

18) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivando, la ragione. Nel caso in cui i locatori intendessero vendere l'immobile locato, o in caso di recesso del conduttore, quest'ultimo dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

19) Spese di gestione contratto: nel caso in cui i locatori non dovessero più avvalersi del regime della cedolare secca, tutte le eventuali spese di gestione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatori.

20) Elezione di 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 lui più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

21) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Milano ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile.

23) Autorizzazione al trattamento dei dati: i locatori 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).

Cornaredo, Il 29 novembre 2017

i locatori

il conduttore

il garante

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 3) Disdetta alla seconda scadenza, 4) Procedura di rinnovo a nuove condizioni, 5) Recesso del conduttore, 6) Destinazione d'uso, 7) Sublocazione-comodato, 8) Canone, 9) Cedolare secca, 10) Oneri accessori, 11) Mancato o ritardato pagamento, 12) Stato locativo, 13) Deposito cauzionale, 14) Garante, 15) Modifiche e migliorie, 16) Riparazioni, 17) Esonero di responsabilità, 18) Visite, 19) Spese di gestione contratto, 20) Elezione di domicilio, 21) Modifiche al contratto, 22) Foro competente, 23) Autorizzazione al trattamento dei dati.

i locatori

il conduttore

il garante

001 RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di RHO
Codice identificativo del contratto TN317T003851000ZH

In data 30/11/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 17113012310734779 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 30/11/2017 al n. 003851-serie 3T
e codice identificativo TN317T003851000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Durata dal 01/12/2017 al 30/11/2021 Data di stipula 29/11/2017
Importo del canone 6.600,00 n.pagine 5 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
Si e' scelto di non allegare il contratto.
Non e' presente alcun file allegato.

F

002

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 A 001 B

002 A
(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

F

003

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 189,90

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ARLUNO

Prov. MI

CORSO XXVI APRILE 81

-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 44,93

Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ARLUNO

Prov. MI

CORSO XXVI APRILE 81

F