

CONTRATTO DI LOCAZIONE A PREVALENTE USO ABITATIVO

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

concede in locazione

[REDACTED]

[REDACTED]

che accetta, per sé e i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in Cambiagio via Cattaneo n° 2/M, estremi catastali:

- ☐ foglio 3, mappale 872, sub. 3, categoria A/7, classe 2, vani 6, rendita € 666,23 così composta:  
sogg./cucina, 2 camere, 2 bagni, mansarda ,taverna, lavanderia , non ammobiliata.
- ☐ Foglio 3 , mappale 872 , sub. 7 ,categoria C/6 ,classe 2 , 26 mq ,rendita € 47,00

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza ~~01/04/2016~~ e scadenza il ~~31/03/2020~~. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).
  - 2) **Disdetta alla prima scadenza:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 6 (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 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro.
- [REDACTED]

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 6 (sei) mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 (sessanta) 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:** In caso di disdetta anticipata rispetto alla naturale scadenza (4+4) spetterà al conduttore il pagamento all'agenzia delle entrate dell'imposta fissa per la risoluzione contrattuale anticipata.

6) **Destinazione d'uso:** l'unità immobiliare verrà destinata ad uso di abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi,

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 9.600,00 (novemilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 800,00 (ottocento/00). Per i primi tre anni il canone viene ridotto a € 9.000,00 con canoni mensili di € 750,00. Dal 4° anno il canone andrà a regime.

9) **Aggiornamento del canone:** il canone potrà essere aggiornato ogni anno, su richiesta del locatore, nella misura massima consentita dalla legge della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

10) **Modalità di pagamento:** le rate del canone di locazione, scadenti il giorno 1 di ogni mese, dovranno

scadenza al conduttore. La presente clausola è ritenuta essenziale pertanto la sua inosservanza produrrà *ipso jure* la risoluzione di diritto del contratto. La prima rata scadente il 01/04/2016 viene corrisposta alla firma del presente contratto.

11) **Utenze:** non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica che saranno pagate dal conduttore, previa intestazione dei contatori, nonché i costi di voltura, subentro, allacciamento, domanda o ampliamento dei contatori; così com'è a carico del conduttore, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, relativamente alla quale si fa carico della denuncia alle competenti autorità.

12) **Oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, nonché alla fornitura di acqua ed alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 legge 392/1978.

13) **Mancato o 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. 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 Legge 392/1978 e determinerà la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'Art.1456 del C.C

14) **Deposito cauzionale:** il conduttore versa al locatore, alla firma del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro **1500,00 (millecinquecento/00)**, pari a **2 (due)** mensilità, non imputabile in conto pigioni, e non produttivo di interessi, che sarà restituito al termine della locazione, entro **30 (trenta)** giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15) **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 è direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi in genere per i danni causati da colpe sue o del suo personale, derivanti da incendio, fughe di gas, spandimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nel perfetto stato in cui l'ha ricevuto (inclusi i rivestimenti ceramici dei servizi igienici non forati) 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 ai vicini.

**16) Attestato di Certificazione Energetica:** ai sensi del Decreto Regionale VIII/8745 (e successive modifiche), il locatore, relativamente all'unità immobiliare locata, consegna al conduttore copia conforme all'originale in suo possesso dell'attestato di certificazione energetica.

**17) Certificazioni:** il locatore ai sensi dell'articolo 13 del D.M. 37/2008 garantisce la conformità degli impianti alle normative vigenti in materia. Per accordo tra le parti il conduttore esonera il locatore dalla presentazione delle certificazioni richieste dal D.M. 37/2008 e dichiara di conoscere lo stato degli impianti relativi all'immobile preso in locazione, manlevando il locatore da qualsivoglia responsabilità in merito.

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

**19) Riparazioni ordinarie:** le riparazioni di cui agli Art.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 nell'immobile locato esista l'impianto di riscaldamento, o boiler per la produzione di acqua calda autonoma, il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spesa alla manutenzione ordinaria e revisione annuale, così come prescrive la Legge, dando copia di detta revisione al locatore. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.

**20) Riparazioni straordinarie:** quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

La manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore il quale in virtù dell'Art. 1576 del C.C. potrà richiedere al conduttore un rimborso annuo pari al tasso ufficiale di sconto della spesa sostenuta ai sensi dell'Art. 23 della Legge 392 e successive modifiche.

21) **Esonero di responsabilità:** il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti (furti con o senza scasso, effrazioni su porte o finestre, vandalismo, rottura vetri, etc.) causati al conduttore o alle sue cose esistenti nell'immobile locato, causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, così come per danni causati da eventi naturali, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.

22) **Visite:** il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati, in ogni caso almeno due ore al giorno, per due giorni a settimana.

23) **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 egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

24) **Registrazione:** Le parti, per la conclusione del presente atto hanno conferito incarico all' agente immobiliare Bergamocase servizi immobiliari sas, e la autorizzano fin da ora a registrare e a gestire tutte le pratiche contrattuali relative al presente atto

25) **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.

26) **Foro competente:** per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Milano, eccettuato le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

27) **Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione all'adempimento connessi col rapporto di locazione (D.Lgs.196/03).

Cambiago, 3/3/16

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE