



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 legge 9/12/1998 n. 431

TRA I SIGG. RI:

1) **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** nella persona del suo **[REDACTED]** denominato "locatore";

E

2) **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, residente in Milano via **[REDACTED]**, c.f. **[REDACTED]** - identificato mediante **[REDACTED]** rilasciata dal Comune di MILANO il 12/09/2011 qui di seguito denominato "conduttore".

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore concede in locazione ad uso abitativo al conduttore, che accetta, l'U.I. sita in Milano Via Meina n. 6 e precisamente:

- alloggio sito al piano terreno (1°f.t.) risulta composto di: ingresso, cucina, due camere, e bagno.
- Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:
- Fg. 196 n. 200 - sub. 708 - Via Meina n. 6 P. T. z.c. 2, cat.A3, Cl. 4, vani 5 - Rc. € 684,31

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

- 1) **DURATA:** la locazione viene stabilita in anni 4 (quattro + 4 quattro) con decorrenza dal 1 Luglio 2015 e scadenza il 30 giugno 2019. In caso di mancata disdetta il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni
- 2) **DISDETTA:** alla prima scadenza contrattuale i locatori avranno la facoltà di dare disdetta al presente contratto unicamente per i motivi di cui all'art. 3 della Legge 431/198 commi a) b) c) d) e) f) g), e cioè, ove intenda secondo le modalità stabilite in detto articolo, destinare l'immobile agli usi previsti, effettuare opere od interventi di ricostruzione, ristrutturazione, demolizione o trasformazione, vendere l'immobile a terzi, e nel caso in cui il conduttore abbia disponibilità di un altro alloggio libero ed idoneo nello stesso comune o non occupi continuativamente l'immobile locato senza giustificato motivo. La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per i motivi sopra citati, andrà comunicata dai locatori mediante lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.
- 3) **RECESSO DEL CONDUTTORE:** decorso il primo anno di locazione il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento del contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso. In tal caso il costo della cancellazione del contratto sarà a totale carico del conduttore.
- 4) **CANONE:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 7.800,00 (settemilaottocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro € 650,00 (seicento cinquanta/00), scadenti il giorno 5 di ogni mese che verrà pagato presso la Banca del Piemonte:
 ✦ Iban IT39Q0304801013000000081947.

Tra le parti si concorda unilateralmente che:

- tutte le spese di condominio ordinarie e del riscaldamento, verranno pagate dal conduttore direttamente all'Amministrazione dello stabile, salvo conguaglio secondo il bilancio annuale di gestione.
- Sono esenti nel canone le spese inerenti alle forniture dell'energia elettrica, della telefonia-internet, la tassa comunale di smaltimento rifiuti. Le nuove intestazioni delle utenze verranno formalizzate dal conduttore a partire dalla data di inizio contratto.
- 5) **AGGIORNAMENTO DEL CANONE:** il canone sarà aggiornato ogni anno, su richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art. 32 legge 392/1978.
- 6) **ONERI ACCESSORI:** Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento esistente nello stabile, e pagare, in aggiunta alla quota spese relativa ai locali scaldati e le spese di manutenzione ordinaria di conduzione della CT. Parte conduttrice si impegna pertanto a corrispondere - entro i termini previsti dal riparto stabilito nelle relative delibere condominiali - le spese di riscaldamento direttamente all'amministratore del condominio o all'Azienda che gestisce il Riscaldamento dello stabile, oltre a rimborsare gli eventuali conguagli di quelle ordinate ai sensi di cui al precedente punto 4).
- 7) **INTEGRAZIONE CANONE:** qualora durante il corso della locazione vengano eseguite sull'U.I. o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che in quelle comuni, opere anche non prorogabili, per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza in base all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, e rinnovo impianti, il canone corrisposto verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale annuo sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di preventiva richiesta.

8) DEPOSITO CAUZIONALE: il *conduttore* versa al *locatore* un deposito cauzionale di Euro 1.300,00 (milletrecento/00) pari a 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali.

Tale deposito, che il *locatore* dichiara di ricevere con la firma del contratto, non potrà essere, dal *conduttore*, imputabile né a canone né agli oneri accessori né ad altro titolo e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del *conduttore*.

9) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dal *conduttore*, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 20 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sugli importi non pagati decorreranno, dalle singole scadenze, interessi legali stabiliti dalla Legge.

10) STATO DI MANUTENZIONE: i locali sono consegnati in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, come da distinta controfirmata dal *conduttore* che i locali vengono consegnati come visti e piaciuti. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini

11) MODIFICHE E MIGLIORIE: L'immobile è locato ad esclusivo uso d'abitazione ed il *conduttore* si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente. Il *conduttore* si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del *locatore*. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. Eventuali miglioramenti o addizionali autorizzati dal *locatore* in forma scritta resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al *conduttore* alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

12) SUBLOCAZIONE E COMODATO: è fatto divieto al *conduttore* sublocare né cedere in comodato totalmente né parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del *locatore*.

L'alloggio sarà occupato dal solo *conduttore* e *famigliari a carico*.

13) RIPARAZIONI ORDINARIE: le riparazioni di cui all'art. 1576 CC (mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 codice civile sono a carico del *conduttore*, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Non provvedendogli il *conduttore* tempestivamente, potrà provvedervi il *locatore* 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 scritto al *locatore*. Se si tratta di riparazioni urgenti il *conduttore* può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al *locatore*.

14) VISITE: il *conduttore* dovrà consentire l'accesso all'U.I. dei *locatori*, al suo amministratore e/o incaricati motivando la, ragione. Nel caso in cui i *locatori* intendessero vendere l'immobile locato, il *conduttore* dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

15) ELEZIONE DOMICILIO: il *conduttore* elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

16) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Ape): i *locatori* dichiarano di consegnare al *conduttore* copia dell'attestato di prestazione energetica (Ape) inerente l'immobile in oggetto.

17) SPESE E REGISTRAZIONE: le spese per la registrazione del presente contratto sono divise in parti eguali fra *conduttore* ed i *locatori*. Sono a carico del *conduttore* i bolli sulle quietanze.

18) 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, alla legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.


19) FORO COMPETENTE: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Torino.

20) 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 (legge 675/1996).

Letto, confermato e sottoscritto

TORINO, LI 04/04/25.....

Il locatore



.....

il conduttore


.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/ che sono state rilette.

Il locatore


.....

il conduttore


.....