

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

codice fiscale _____ nata a _____ e
residente in _____ ed _____ codice fiscale _____
nato a _____ e residente ad _____
di seguito denominati locatori,

concedono in locazione

codice fiscale _____ nata a _____
e residente a _____ identificata mediante Carta d'Identità n° _____

rilasciata il _____ dal comune di _____ di seguito denominata conduttrice, che accetta, per sé
e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita ad Ariuno (MI) Corso XXVI Aprile n°81, piano terra, con

i seguenti dati catastali identificativi: _____

Abitazione: Foglio : 11, Mappale : 487, Subalterno : 706, Categoria : A/3, Rendita Catastale : 325,37 euro.

Posto auto: Foglio : 11, Mappale : 481, Subalterno : 6, Categoria : C/6, Rendita Catastale : 32,90 euro.

L'unità immobiliare non è arredata ed è così composta: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, disimpegno, ripostiglio, 2 bagni, cantina e posto auto interno privato. La conduttrice 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 **01/12/2018** e scadenza il **30/11/2022**. 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 alla conduttrice, 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 della conduttrice: la conduttrice, 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 della conduttrice. 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.

La conduttrice 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: alla conduttrice 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 7.800,00 (settemilaottocento/00), che la conduttrice si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 650,00 (seicentocinquanta/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 e del gas, che verranno pagate a parte dalla conduttrice 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 alla conduttrice di volersi avvalere del regime della

Cedolare Secca. I locatori informano quindi con la presente la conduttrice, 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 della conduttrice, le spese, in quanto esistenti, relative alle forniture degli altri servizi comuni, che vengono quantificate in circa euro 70,00 (settanta/00) mensili, salvo conguaglio di fine esercizio, che verranno inviate direttamente dall'amministratore alla conduttrice, 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 della conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

12) Stato locativo: la conduttrice 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. La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta, 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 alla conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti della palazzina. 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: la conduttrice versa ai locatori, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 1.300,00 (milletrecento/00) pari a n°2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. La conduttrice si obbliga a tinteggiare le finestre e le porte interne di colore bianco. 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 sig. _____ codice fiscale _____ nato a _____ e residente a _____, identificato mediante patente di guida n° _____ rilasciata da _____ il _____ si obbliga a prestare la propria garanzia, solidalmente e senza condizioni, per le obbligazioni assunte col presente contratto dalla conduttrice

il codice fiscale

ed in particolare per il pagamento del

canone mensile di locazione stabilito in euro 650,00 (seicentocinquanta/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: la conduttrice si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Eventuali migliorie e addizioni apportate dalla conduttrice senza il preventivo consenso scritto dei locatori 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 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 della conduttrice, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora la conduttrice 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 della conduttrice, questa è tenuta a darne avviso ai locatori. Se si tratta di riparazioni urgenti la conduttrice può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso ai locatori.

17) Esonero di responsabilità: la conduttrice 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: la conduttrice 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 della conduttrice, quest'ultima 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 conduttrice e locatori.

20) **Erezione di domicilio:** a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locati e, ove lei 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 e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Comaredo, li 21 novembre 2013

i locatori

la conduttrice

il garante

Avendo, ai sensi dell'art. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarato 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 della conduttrice, 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

la conduttrice

il garante



Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
 Regione sociale -
 Indirizzo
 N. civico
 Comune Arluno
 Provincia Milano
 C.A.P. 20010
 Codice fiscale / Partita IVA
 Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 15010 - 000120 / 12
 Registrato il 23/03/2012
 Valido fino al 23/03/2022

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Oliviero Colombo
 Numero di accreditamento 1902

Dati catastali

Comune catastale	ARLUNO			Sezione	Foglio	11	Particella	487
Subalterni da	a	da	a	da	a	da	a	
s								

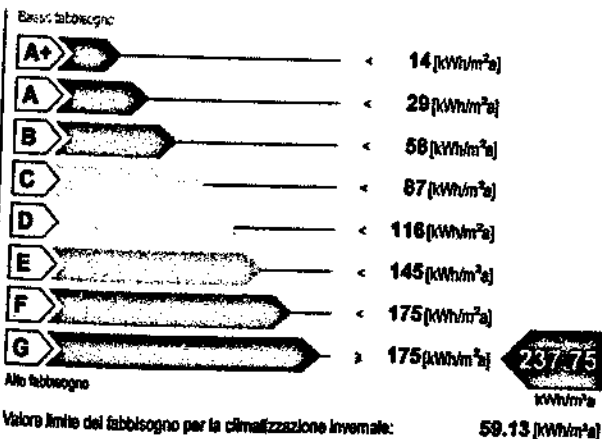
Dati edificio

Provincia **Milano**
 Comune **ARLUNO**
 Indirizzo **Corso XXVI Aprile 81**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2563(GG)**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **Prima del 1930**
 Superficie utile **133.02 (m²)**
 Superficie disperdente (S) **246.37 (m²)**
 Volume lordo riscaldato (V) **801.31 (m³)**
 Rapporto SV **0.41 (m²)**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

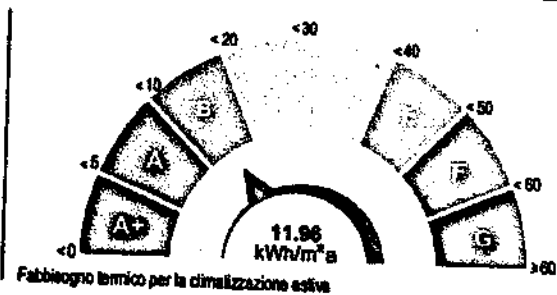
Mappa



Classe energetica - EP Zona climatica



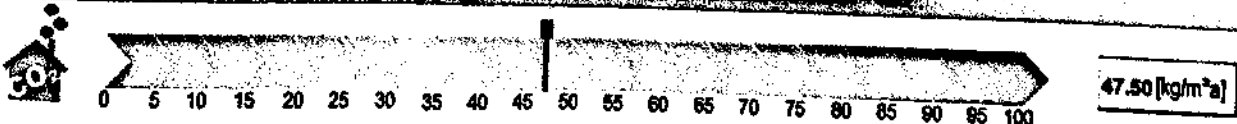
Classe energetica - ET



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co



1501000012012

valido fino al 23/03/2022

CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_w	180.51 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_c	11.96 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_w	17.94 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_w	237.75 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_c	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_w	30.42 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{R_{TOT}}$	76.00 [%]
Acqua calda sanitaria ϵ_{ACS}	59.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria ϵ_{R+ACS}	74.00 [%]
Totale per usi termici EP_t	268.16 [kWh/m ² a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			27.90
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto termico

	Intervento	Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _t [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	13.83	1.85	9.10	Bassa	G	9.09
Impianto	Sostituzione generatore di calore	133.02	96	6.27	Bassa	G	6.27
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati			15.10	Bassa	G	15.20

Note La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.l.

Soggetto certificatore
Oliviero Colombo

AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICERCA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di RSO
Codice identificativo del contratto TN318T004187000II

In data 20/12/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
cooperato con protocollo 18122013115962352 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da _____ e trasmessa da _____

Il contratto e' stato registrato il 20/12/2018 al n. 004187-serie 3T
codice identificativo TN318T004187000II.

ATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente :
Data dal 01/12/2018 al 30/11/2022 Data di stipula 21/11/2018
Importo del canone 7.800,00 n.pagine 6 n.copie 1
Tipologia Locazione immobile uso abitativo
e' scatto di non allegare il contratto.
e e' presente alcun file allegato.

COSTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

A. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
A 001 B

locatore / (B) conduttore

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

TI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

Progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat.	325,37	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO		
Localita' nel comune di ARLUNO		Prov. MI
026 APRILE 81		
Progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat.	32,90	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Localita' nel comune di ARLUNO		Prov. MI
026 APRILE 81		

20/12/2018

