

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il signor \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_) e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_,

codice fiscale \_\_\_\_\_ documento di riconoscimento tipo carta

d'identità numero \_\_\_\_\_ rilasciata dal \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_\_ di seguito denominato parte locatrice **concede il locazione** alla signora

\_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_) e residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

documento di riconoscimento tipo Carta d'Identità numero \_\_\_\_\_

rilasciata dal \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata parte

conduttrice ed al signor \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ed ivi residente in \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ documento di riconoscimento tipo

carta d'identità numero \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ di seguito denominata parte

conduttrice.

Le parti conduttrici che accettano l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_) alla \_\_\_\_\_ in condominio denominato

Condominio \_\_\_\_\_ al piano 3 composta da n. 3 camere,

cucina, ingresso, doppi servizi, due balconi con vano cantina al piano secondo interrato,

unità immobiliare tutta non ammobiliata; in catasto fabbricati al foglio \_\_\_\_\_, particella

\_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, zc \_\_\_\_\_, cat \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal \_\_\_\_\_  
ai \_\_\_\_\_ e si intenderà rinnovato per altri quattro anni  
nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alle parti conduttrici disdetta del contratto  
motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 da recapitarsi a  
mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei  
mesi prima della scadenza.

2. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di  
attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del  
contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla  
controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere  
mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento. In mancanza  
di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della  
locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente  
alle medesime condizioni.

3. Le parti conduttrici hanno facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo  
avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

4. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione delle parti  
conduttrici.

5. Le parti conduttrici non potranno sublocare o dare in comodato, in tutto od in parte, l'unità  
immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6. Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive  
dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in euro  
9.600,00 (novemilaseicento/zerozero), che le parti conduttrici si obbligano a corrispondere  
nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario dando credito al conto corrente

IBAN \_\_\_\_\_ SWIFT (BIC) \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_

l'Istituto \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ in numero quattro

rate eguali anticipate di euro 2400,00 (duemilaquattrocento/zerozero) ciascuna, scadente il

05 gennaio, 05 aprile, 05 luglio e 05 ottobre di ciascuna annualità. **NB OD IN**

**ALTERNATIVA IN N. DODICI RATE ANTICIPATE MENSILI.....** La parte locatrice

dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotto dall'art.

3 del D.Lgs. 23/2011 restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare alle parti conduttrici

la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere

l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente

alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo

relative al presente contratto, comprese quelle dovute sulla risoluzione e sulle proroghe del

contratto stesso. Non potrà inoltre essere applicata negli anni di decorrenza del contratto,

alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. La parte

locatrice si riserva tuttavia la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità

contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi alle parti conduttrici a mezzo

lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima della scadenza dell'annualità contrattuale.

Se in futuro la parte locatrice decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale,

sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico

della parte locatrice e metà a carico delle parti conduttrici). In tal caso il canone sarà

aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta della parte locatrice nella

misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato

dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi rispetto al mese

precedente quello di inizio dell'annualità contrattuale.. Le spese annue per oneri condominiali

a carico delle conduttrici si convengono in euro 3.600,00 (tremilaseicento/zerozero), **salvo**

**conguaglio**, che le parti conduttrici si obbligano a corrispondere nel modo sopra descritto in

n. quattro rate eguali anticipate di euro 900,00 (novecento/zerozero) ciascuna, scadente il

05 gennaio, 05 aprile, 05 luglio e 05 ottobre di ciascuna annualità. **OD IN ALTERNATIVA**

**IN** n. dodici **rate eguali anticipate di euro 300,00 (trecento/zerozero) ciascuna, scadente il 05 del mese di riferimento.**

7. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni delle parti conduttrici, qualunque ne sia il titolo. Il mancato, puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

8. Nel caso di revoca dell'opzione per il sistema denominato "cedolare secca". Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione o di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

9. La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

10. Le parti conduttrici dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, alla parte locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

11. Le parti conduttrici dichiarano di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato ed adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da quel momento, custodi della medesima. Le parti conduttrici si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'anno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

12. Le parti conduttrici esonerano espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare loro dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza del portiere. Le parti

conduttrici si obbligano ad osservare e far osservare dai propri familiari il regolamento interno dello stabile che dichiarano di conoscere ed accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla Sua volontà.

13. Le parti conduttrici non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, od agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

14. A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto, le parti conduttrici versano alla parte locatrice (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/zerozero), non imputabile in contopigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15. Sono interamente a carico delle parti conduttrici le spese seguenti: riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi le parti conduttrici, vi provvederà la parte locatrice prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Le spese ordinarie di proprietà comune tutte (a titolo esemplificativo, non esaustivo): amministrazione, ammortamento impianti, assicurazione R.C., compenso amministratore, spese amministrazione, tassa occupazionale suolo pubblico per passo carrabile, consumi energia elettrica per forza motrice ed illuminazione, ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti e relative tasse di concessione annuali, manutenzione ordinaria e piccole manutenzioni, consumo acqua, depurazione e decalcificazione, forza motrice, imposte e tasse d'impianto, ispezioni, collaudi e lettura contatori, manutenzione ordinaria, pulizia e

relativi materiali d'uso, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, sostituzione lavello, ecc, servizi di disinfestazione, debattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia, servizio di disinfestazione derattizzazione, sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e regolatore a tempo, tinteggiatura pareti e soffitti, manutenzione ordinaria della segnaletica, riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità, riparazione e manutenzione delle pavimentazioni, riparazione e verniciatura degli elementi protettivi, impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi, piccola manutenzione e riparazione cortile, manutenzione ordinaria impianto antincendi, acquisto estintori, ricarica estintori ispezioni e collaudi, manutenzione ordinaria dell'impianto comune d'illuminazione, manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni, manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili, acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica ed acqua, compenso tecnici bilanciamento impianto termico, costi della fornitura del calore, fumisterie, lettura dei contatori, riparazioni di parti accessorie delle apparecchiature, manutenzione ordinaria impianto televisivo centralizzato, piccole riparazioni antenna parabolica, cancelli, consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni, contributi di miglioria, eventuale alloggio del portiere, materiale per le pulizie, eventuale trattamento economico del portiere, spese per le pulizie appaltate a ditta, tassa rifiuti o tariffa sostitutiva, trattamento economico dell'addetto compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione tredicesima premi ferie ed indennità varie, riparazione di dispositivi automatici per chiusura e chiavi relative, sgombero neve spese relative al servizio compresi i materiali d'uso, spese per la vigilanza).

La fornitura idrica, l'elettrica, lo smaltimento dei rifiuti e quant'altro imputabile a consumo.

16. Le conduttrici provvederanno a stipulare polizza di assicurazione incendio e RC per i locali oggetto della locazione.

17. La parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia alle parti conduttrici.

18. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, le parti conduttrici eleggono domicilio nei locali ad esse locati.

19. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20. Le parti conduttrici autorizzano la parte locatrice a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675)

21. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, li \_\_\_\_\_

La Parte Locatrice

Le Parti Conuttrici

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,15,16,17,18,19 e 20.

La Parte Locatrice

Le Parti Conuttrici