

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9-12-1998 n. 431.

Con la presente scrittura

denominato **Locatore**,

di seguito

CONCEDE IN LOCAZIONE

di seguito denominata **Conduttore**, la seguente unità immobiliare ubicata in Milano (MI), Via Dino Buzzati n. 1: appartamento sito al piano primo, composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina. Dati identificativi: foglio 33, particella 92, subalterno 6, piano 1-S1, zona cens. 3, cat. A/3, Cl. 2, vani 5,5, R. C. € 525,49.

Documentazione tecnica sicurezza impianti: Il Locatore consegnerà copia dell'attestato di certificazione energetica n. 1514602559823 valido sino al 09 giugno 2033.

Il certificato dell'impianto elettrico risulta a norma delle leggi vigenti alla data di costruzione del fabbricato e non a norma con le leggi attuali, Il Conduttore con la firma della presente ne prende atto e accetta.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 05 marzo 2024 al 04 marzo 2028 e alla prima scadenza, il contratto è prorogato di diritto di altri quattro anni. Da parte del locatore non vi è alcuna facoltà di disdetta alla scadenza dei quattro anni per alcun motivo né avrà diritto di attivare le procedure di rinnovo a nuove condizioni. Eventuali comunicazioni tra le parti dovranno avvenire esclusivamente tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. La risposta dovrà avvenire tramite lettera raccomandata da inviare entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata.

Articolo 2

(Canone, spese condominiali, oneri accessori)

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocentoeuro/00) oltre le spese condominiali che verranno versate dal conduttore direttamente al Condominio di Via Dino

Buzzati n. 1 in Milano, a partire dall'immissione in possesso nell'appartamento, ovvero da quando il conduttore riceverà le chiavi (in data odierna) ed entrerà nell'appartamento.

Il canone di locazione della durata degli otto anni si ritiene interamente saldato in quanto viene scorporato dalle caparre confirmatorie che sono state versate in sede di proposta d'acquisto. E' interamente a carico del conduttore la spesa relativa all'utenza luce gas e tari. Sono invece comprese nelle spese condominiali: servizio di pulizia, fornitura dell'acqua nonché le forniture degli altri servizi comuni. È onere del conduttore la voltura dell'utenza di elettricità e del gas. Rimane espressamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti urbani (TARI) nonché altre ed eventuali imposte/tasse che verranno deliberate dal Comune di Milano in ragione della propria quota.

Articolo 3

(aggiornamento canone)

Il canone di locazione non subirà aggiornamenti ISTAT in quanto il Locatore ha optato per il regime della cedolare secca.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto le parti di comune accordo decidono che il conduttore non verserà alcuna somma al locatore.

Articolo 5

(Uso)

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei suoi famigliari. Il conduttore potrà sublocare, anche parzialmente o dare in comodato d'uso l'unità immobiliare.

Articolo 6

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi al locatore tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui deve avvenire il recesso.

Articolo 7

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti

igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino, nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 8

(Modifiche e danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con il consenso del locatore, questi avranno facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In ogni caso, è riservata al locatore la facoltà di pretendere dal conduttore a semplice richiesta, anche nel corso della locazione la remissione in pristino, a proprie spese. Non provvedendovi il conduttore, il locatore è sin d'ora autorizzato a compiere ogni opera o lavoro necessari alla remissione in pristino, da addebitare successivamente al conduttore con esibizione della relativa fattura fiscale emessa dal prestatore d'opera (o dall'appaltatore). Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o loro aventi causa per qualunque evento comunque connesso al rapporto locatizio da fatto indipendente del locatore medesimo, nonché per interruzione incolpevoli di servizi.

Articolo 9

(Varie)

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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n.

- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto, è stato da ciascuna parte prestato proprio nel presupposto e alla essenziale condizione, dell'autonomia contrattuale;

Il locatore cede a titolo gratuito tutto l'arredo presente nell'immobile, compresi lampadari e suppellettili.

Milano, lì 05 marzo 2024

Il Conduttore

Il Conduttore