

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE **ADIBITO AD USO ABITATIVO**

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

TRA

Il/Loro _____ nato/a _____, residente in _____ C.F. _____,
di seguito denominato **Locatore**,

E

Il/Loro _____ nato/a _____, residente a _____ C.F. _____,
di seguito denominato **Conduttore**,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore concede in locazione ad uso abitativo al conduttore, che accetta, l'immobile urbano, di sua esclusiva proprietà, sito in Corbetta (MI), via Fabio Filzi n.5, piano 2°, composto da tre locali (soggiorno con cucina a vista, due camere da letto oltre bagno), tre balconi, con annesso un vano da cantina, identificato al N.C.E.U. di Corbetta (MI) come segue: - Fg.4 - Mapp.274 - Sub.9 - categoria A/3- classe 5 - vani 4 - R.C. €258,23 - in regola con la documentazione amministrativa e tecnica inerente la sicurezza degli impianti.

- 1) DURATA:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/01/2022 e con scadenza al 31/12/2025. Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni, salvo quanto previsto al successivo articolo 2.
- 2) DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA:** il locatore ha facoltà di dare disdetta al presente contratto di locazione, in occasione della prima scadenza sopra indicata, e con preavviso di almeno tre mesi, per i seguenti motivi: **a)** quando intenda destinare l'immobile ad uso proprio o dei propri familiari ai sensi dell'art. 3, lettera a) della legge 431/98; **b)** quando, senza che si sia verificata alcuna successione legale, ex art. 6 L. 392/78, nel contratto di locazione, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; **c)** quando il locatore, non avendo la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello adibito a propria abitazione, intenda vendere l'immobile locato a terzi. In tale ipotesi è riconosciuto al conduttore un diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 39 della legge 27.7.1978, n. 392; **d)** qualora il locatore intenda eseguire le opere di cui all'art. 3, lett. d) e lett. e) della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In detta ipotesi è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione, da esercitarsi secondo le modalità previste dall'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel caso in cui il locatore conceda nuovamente in locazione l'immobile al termine dei lavori; **e)** quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune.
- 3) DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA:** ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno tre mesi prima della scadenza.
- 4) RINNOVO ALLA SECONDA SCADENZA:** in mancanza della comunicazione di cui al precedente punto 3, alla seconda scadenza del contratto, lo stesso si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni se ciascuna delle parti non attiva la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.

- 5) **PROCEDURA DI RINNOVO:** alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la disdetta del presente contratto, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno tre mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata entro 60 giorni, a mezzo raccomandata, o in mancanza di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- 6) **RECESSO DEL CONDUTTORE:** il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi tre, che dovrà essere comunicato al locatore con lettera raccomandata.
- 7) **CANONE:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in €4.800,00 (euro Quattromilaottocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero 12 (dodici) rate uguali anticipate ciascuna di €400,00 (euro Quattrocento/00) scadenti il giorno 01 di ogni mese mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al locatore IBAN IT41J03069095081000000007673.
- 8) **ONERI ACCESSORI:** contestualmente al canone il conduttore corrisponderà al locatore la somma di € 100,00 (euro Cento/00) quale acconto sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della L. 392/78, salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo. Tale acconto potrà essere annualmente aggiornato con adeguamento al consuntivo dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti, l'eventuale tassa passo carraio, la manutenzione degli impianti presenti (ad es. controllo/manutenzione annuale impianto di riscaldamento - se autonomo)
- 9) **CEDOLARE SECCA:** il locatore dichiara di avvalersi della cedolare secca prevista dall'articolo 3 del d. lgs. 23/2011 con tutte le conseguenze di legge per il conduttore.
- 10) **INTEGRAZIONE DEL CANONE:** qualora nel corso della locazione vengano eseguite sull'unità o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che in quelle comuni, opere anche non improrogabili, 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 di 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.
- 11) **DEPOSITO CAUZIONALE:** il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale di €1.000,00 (euro Mille/00). Tale deposito, che il locatore dichiara di ricevere con la firma del presente contratto, non potrà essere imputabile dal conduttore né a canone, né agli oneri accessori, né ad altro titolo e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore.
- 12) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e degli oneri accessori, decorsi venti giorni dalla scadenza pattuita, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 cod. civ. (Importanza dell'inadempimento) e dell'art. 5 L. 392/78 (Inadempimento del conduttore).

13) DIRITTO DI PRECLUSIONE: nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

14) STATO LOCATIVO: il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato locativo, completamente arredato (zona giorno/notte e servizi, oltre elettrodomestici) ed idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione nello stato in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni, e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il conduttore riconosce che l'immobile fa parte di uno stabile in condominio e si impegna al rispetto del regolamento del quale dichiara di avere preso visione.

15) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE:

- a) L'immobile è locato ad esclusivo uso di abitazione del conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente;
- b) 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 codice civile.

Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal locatore in forma scritta resteranno acquisite all'unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

16) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO: il conduttore non potrà sublocare, né cedere in comodato, totalmente né parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore. Il Conduttore dichiara di destinare l'immobile ad uso esclusivo del suo nucleo familiare, dichiarando altresì che gli occupanti dell'alloggio sono n°4 persone.

17) RIPARAZIONI ORDINARIE: le riparazioni di cui all'art. 1576 cod. civ. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 cod. civ. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Non provvedendovi tempestivamente il conduttore 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.

18) ESONERO DI RESPONSABILITÀ: il conduttore esonera espressamente il locatore per ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto doloso o colposo o da omissione di altri condomini o inquilini dello stabile, di dipendenti del locatore, compreso il portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

19) VISITE: il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore, per constatarne lo stato di manutenzione o conservazione. Nel caso il locatore intendesse vendere l'immobile locato il conduttore, sin d'ora, si obbliga a consentire la visita dell'immobile al locatore o ad agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita dando disponibilità per almeno due giorni feriali a settimana e in orari compresi tra le 9:00 e le 20:00.

20) PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI: il conduttore avrà diritto di voto in luogo del proprietario, nelle delibere delle assemblee condominiali relative alle spese ed alle modalità di

gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. Avrà inoltre il diritto di intervenire, senza voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

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

22) REGISTRAZIONE E BOLLI: le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico del conduttore i bolli del presente contratto e i bolli delle quietanze.

23) MODIFICHE: qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla legge 9.12.1998 n. 431, alla L. 27.7.1978 n. 392 ed agli articoli 1571 e ss. del codice civile.

24) CERTIFICAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di ricevere contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura, copia autentica della certificazione energetica relativa all'immobile oggetto della presente contratto.

25) PRIVACY: a norma del Decreto Legislativo del 30 Giugno 2003 n.196 e dell'Art.13 del Regolamento UE n.679/2016, la Parte Conduttrice autorizza la Parte Locatrice a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il loro rapporto di locazione.

26) ELEZIONE DI DOMICILIO - FORO COMPETENTE - RINVIO AL CODICE CIVILE: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa qualunque contestazione, comunicazione e/o notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la Parte Conduttrice dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato e, ove non dovesse più occuparlo o detenerlo, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è ubicato l'immobile locato. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge n.392/78 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali, per quanto applicabili.

Bareggio (MI), li 18 dicembre 2021

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 codice civile le parti approvano specificatamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 - clausole, patti e condizioni in essi contenuti, ed a prova di ciò lo sottoscrivono in segno di approvazione.

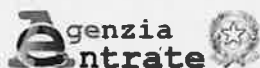
Bareggio (MI), li 18 dicembre 2021

Il locatore

.....

Il conduttore

.....



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL12)

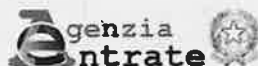
In data 27/12/2021 alle ore 11:45 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21122711454453702 il file

_____dcm.ccf
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file è stato trasmesso da:

codice fiscale : _____
cognome e nome : _____

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 27/12/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

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

Ufficio territoriale di MILANO 5

Codice Identificativo del contratto TNQ21T020951000FF

In data 27/12/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21122711454453702 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [redacted] e trasmessa da
[redacted]

Il contratto e' stato registrato il 27/12/2021 al n. 020951-serie 3T
e codice identificativo TNQ21T020951000FF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]

Durata dal 01/01/2022 al 31/12/2025 Data di stipula 18/12/2021

Importo del canone 4.800,00 n.pagine 4 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
----	----------------	-------	----	----------------	-------

001	[redacted]	A	001	[redacted]	B
-----	------------	---	-----	------------	---

(A) locatore / (B) conduttore

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

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 258,23

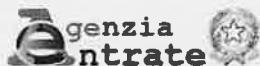
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CORBETTA

Prov. MI

VIA FABIO FILZI 5

Li, 27/12/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21122711454453702

NOME DEL FILE : [REDACTED] dcm.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione, dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[REDACTED]	-----