CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

CONTRAENTI

TRA:

Il Sig. , nato a il
in , esidente
ntificato/a mediante
ilasciato da
di seguito denominato Locatore

E:

Il Sig. E, nato in , residente
od. fiscale
di seguito denominato Conduttore

Si conviene e stipula quanto segue:

1. Unità Immobiliare locata

Il locatore concede in locazione al conduttore il quale accetta, la seguente unità immobiliare:
- immobile sito in GALLARATE (VA), VIALE MILANO n. 73, piano 2, con estremi catastali identificati da sezione GA, foglio 9, particella 6824, subalterno 44, categoria A02, rendita catastale 388,63 Euro, non ammobiliato.

2. Durata della locazione

Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01/11/2025 e scadenza il 31/10/2029 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Canone

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 5.040,00, da pagarsi in rate mensili di Euro 420,00 che il conduttore si impegna a versare.

4. Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

5. Aggiornamento Istat

Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

6. Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, come da allegato G al decreto emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/98.

7. Registrazione del contratto e spese di bollo

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del

conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto. dandone notizia al conduttore. Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

8. Recesso anticipato

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi tramite lettera raccomandata.

9. Rinnovo

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 di tale raccomandata. 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.

10. Condizione dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

11. Destinazione dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti. Per quanto concerne la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della Sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 7 aprile 1988.

12. Divieto di cambio d'uso o sublocazione

Salvo patto scritto contrario è fatto divieto al conduttore di modificare l'uso convenuto, di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'immobile, di immettere nell'alloggio persone
estranee al nucleo familiare, o cedere il contratto.

13. Morosità

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

14. Accesso ai locali

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore e/o ai suoi incaricati ove essi ne abbiano giustificato motivo. Nel caso in cui il locatore intenda porre in vendita l'immobile locato, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, secondo orari e modalità da concordarsi.

15. Regolamento Condominiale

Il conduttore e' obbligato a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

16. Manutenzione e Riparazione Ordinarie della cosa locata

Il conduttore si costituisce custode della cosa locata e si impegna a mantenerla con la

diligenza del buon padre di famiglia. Esso 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. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore medesimo. Il conduttore si impegna a consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al locatore, all'amministratore o a loro incaricati.

17. Esonero da Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere o terzi in genere.

18. Elezione di Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

19. Risoluzione

In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

20. Prestazione Energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

21. Autorizzazione Comunicazione Dati

Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti connessi col rapporto di locazione.

22. Rinvio a Disposizioni di Legge

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. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

23. Adesione alla Cedolare Secca

Il locatore aderisce al regime fiscale della Cedolare secca, perciò il canone non subirà aumenti a seguito di aggiornamento ISTAT, fino a quando il locatore non uscirà da tale regime.

Letto, approvato e sottoscritto

GALLARATE, li 13/11/2025

Il locatore/i _____

Il conduttore/i _____