

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Ex art.2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n.431) VOLUME

N° 3399

SERIE 37

- 9 AGO, 2018

La: _____ con sede in _____ C.F./P.I. _____ / rappresentata nel
presente atto dall'Amministratore Unico Sig. _____ nato, a _____ il _____, residente
nel comune di _____
Di seguito denominata: locatrice;

e i Sigg. _____ nata a _____ di _____ il _____ residente in _____
_____ nato a _____ il _____ residente a _____

Di seguito denominati: conduttori;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

I Sigg. _____ in qualità di conduttori, accettano l'unità immobiliare sita nel
comune di Pozzo d'Adda (MI) Via Cascina Cavallasco, 5/c piano primo e seminterrato, identificato al NCEU del
comune di Pozzo d'Adda (MI) al foglio 1 mappale 471 subalterno 10 cat. A/2, classe 3, R.C. € 247,90
(duecentoquarantasette/90) per abitazione e subalterno 32, categoria C/6, classe 3, mq. 18, R.C. € 42,14
(quarantadue/14) per il locale autorimessa di uso esclusivo.

L'appartamento è arredato e dotato di elettrodomestici (come da elenco sottoscritto a latere), esclusi: lavastoviglie,
lavatrice. *De D'Amico*

La locataria da atto dei seguenti dati e informazioni:

- Impianto di riscaldamento e acqua calda di tipo autonomo.
- Certificazione amministrativa e tecnica degli impianti.
- Classe Energetica 'B' di progetto in fase di certificazione, con la sottoscrizione del presente contratto i conduttori dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica.

I conduttori dichiarano altresì di avere esaminato i locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti al proprio uso.

I conduttori s'impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Durata del contratto: Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/10/2018 al 30/09/2022, esso s'intenderà rinnovato per i successivi anni 4 (quattro) nel caso in cui la locataria non comunichi disdetta ai conduttori motivandola ai sensi dell'art. 3 comma 1 legge 9 dicembre 1998 n. 431 a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Rinnovo del contratto: entro il primo termine di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, o alla rinuncia del rinnovo dello stesso, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere con la medesima modalità entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Recesso anticipato: i conduttori hanno facoltà di recedere dal contratto, per giustificati motivi, previo avviso da trasmettere con lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data di recesso e comunque non prima che sia decorso il primo anno di locazione.

Divieto di cambio d'uso o sublocazione: è vietato ai conduttori modificare l'uso convenuto dell'immobile, di sublocarlo in tutto o in parte, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare degli intestatari del contratto e/o cedere lo stesso.

Corrispettivo: il canone annuo di locazione liberamente convenuto dalle parti è di € 7200,00 (settemiladuecento/00) che i conduttori si obbligano a versare sul c/c della locataria in n. 12 (dodici) rate eguali anticipate di € 600,00 (seicento/00) ciascuna, scadenti il giorno 15 (quindici) di ogni mese, oltre a €50,00 (cinquanta/00) corrispondenti alle spese ordinarie condominiali che i conduttori si obbligano a corrispondere unitamente al canone di locazione mensile.

Aggiornamento ISTAT: il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente senza bisogno di comunicazione della locataria, nella misura dello 0,75 (zero/75) della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente l'inizio della locazione.

Morosità: il pagamento del canone e/o degli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori. Il mancato puntuale pagamento del canone o degli oneri accessori, per importi superiori a due

mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, salvo quanto previsto dall'art.55, L392/78 e costituirà immediatamente in mora i conduttori al fine del decorso degli interessi legali.

Accesso ai locali: la locatrice si riserva il diritto di visitare personalmente o per mezzo di suoi delegati i locali locati, i conduttori si obbligano a consentire la visita a potenziali acquirenti in caso di vendita dell'immobile o a nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente contratto.

A tal fine sarà concordato tra le parti un giorno lavorativo infrasettimanale in cui potranno aver luogo dette visite.

I conduttori non potranno apportare modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni ai locali dati in locazione, mutarne la destinazione o modificare gli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

Nel caso specifico si fa espresso divieto di forare i rivestimenti e pavimenti dei locali di servizio (bagno e cucina).

Regolamento condominiale: i conduttori s'impegnano a rispettare le norme del regolamento dello stabile, qualora esistente, accusandone ricevuta di consegna con la firma del presente contratto. Così come s'impegnano a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato ai conduttori compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri condomini.

Esonero da responsabilità: i conduttori esonerano la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti derivanti da fatti indipendenti dalla volontà della locatrice, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Deposito cauzionale: a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto la conduttrice versa alla locatrice, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la somma di €1800,00 (milleottocento/00) pari a n°3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale sarà restituito, entro e non oltre 20 (venti) giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Oneri accessori: sono interamente a carico dei conduttori gli oneri accessori e la manutenzione ordinaria di cui all'Art. 9 L.392/78 c.c. e agli usi locali, quantificati in €600,00 (seicento/00) ripartiti in n°12 (dodici) rate mensili salvo conguaglio annuale, il saldo dovrà avvenire in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta, nonché le forniture delle utenze private (energia elettrica, gas, etc.).

Diritto di prelazione: la conduttrice ha diritto di prelazione sulla vendita da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 Legge 27 luglio 1978 n. 392 la conduttrice ha anche diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'art.40 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Elezione a domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori eleggeranno domicilio nei locali locati presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente contratto.

Autorizzazione comunicazione dei dati: la locatrice e i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione L.31 dicembre 1996, n.675.

Rinvio a disposizioni di legge: per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Modifiche e/o variazioni: qualunque modifica del presente contratto non potrà aver luogo ed essere provata, se non mediante atto scritto.

Spese: tutte quelle relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative agli eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

Letto, approvato sottoscritto.

Vaprio d'Adda li 03 agosto 2018

LA LOCATRICE

I CONDUTTORI

