

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

I Sigg. _____

concedono in locazione
al Sig. _____

_____, di seguito denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, le seguenti unità immobiliari:

appartamento sito in Saronno (VA), vicolo Santa Marta 23, piano primo, composto da tre vani oltre a cucina, servizio, due balconi ed una cantina al piano S1; dati catastali: codice comune di Saronno I441, sezione SA, foglio 11, particella 254, sub 505, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 402,84;

autorimessa sita in Saronno (VA), vicolo Santa Marta 23, piano terra; dati catastali: codice comune di Saronno I441, sezione SA, foglio 11, particella 254, sub 502, cat. C/6, classe 8, consistenza 30 mq, rendita € 136,34.

Tabelle millesimali --

Comunicazione ex articolo 8, comma 3, DL 11 luglio 1992, n. 333 (convertito nella legge 8 agosto 1992, n. 359).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal 01/11/2021 al 31/10/2025 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'articolo 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi; sarà dovuta dal conduttore l'intera imposta di registro per "anticipata risoluzione", qualora il contratto venga da quest'ultimo disdetto prima della naturale scadenza.
- 3) Le unità immobiliari dovranno essere destinate ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi;
Per la successione del contratto si applica
l'art. 6 della l. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

- 4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto. Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà darne adeguata documentazione ai locatori) farà carico ogni obbligo stabilito dall'articolo 12 DL 21 marzo 1978, n. 59 (convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D. Lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso conduttore dovrà trasmettere ai locatori, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.
- 5) Il canone di locazione è convenuto in € 7.800,00 (SettemilaOttocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio dei locatori, o a persona da questi designata, a mezzo bonifico bancario nel rispetto delle modalità dal medesimo indicate in 4 rate trimestrali anticipate di € 1.950,00 (MilleNovecentoCinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 1 di ogni trimestre dell'anno solare (1 Gennaio, 1 Aprile, 1 Luglio, 1 Ottobre). Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di ulteriore richiesta del locatore - con riferimento alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertata dall'Istat, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, nella misura del 75%.
- 6) Le Sigg.re _____ in qualità di locatori, per quanto attiene alla quota di loro spettanza, intendono esercitare l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva di cui al decreto per la "cedolare secca", art. 3 D.lgs. 23/2011.
Per effetto di tale opzione, limitatamente al periodo di validità dell'opzione stessa, dichiarano di rinunciare a richiedere o altrimenti esigere l'aggiornamento del canone di locazione pattuito, a qualsiasi titolo, ivi inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; non si renderà più applicabile inoltre l'imposta di registro alla scadenza di ciascuna annualità, ivi comprese le eventuali proroghe e/o rinnovi e l'imposta di risoluzione del contratto stesso.
La presente comunicazione si intende valida fino alla naturale scadenza contrattuale, salvo eventuale revoca, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno da parte dei locatori.
- 7) 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 dagli artt. 5 e 55, legge 27 luglio 1978, n. 392; il ritardato pagamento del canone darà comunque luogo alla corresponsione di un interesse di mora pari all'interesse legale corrente.
- 8) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile, o nell'edificio condominiale cui appartiene, importanti e improrogabili opere necessarie per conservare a esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.
- 9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari ai locatori, al suo amministratore - previo preavviso - nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione; in caso di rifiuto il locatore potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere l'autorizzazione all'accesso, ponendo le relative spese a carico del conduttore.
- 10) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata - previo preavviso - l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti dalle ore 17 alle ore 19 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, non festivi, sotto pena del risarcimento dei danni.
- 11) Il conduttore dichiara di aver visitato le unità locatagli e di averle trovate adatte all'uso convenuto e così di prenderle in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento delle medesime custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.
Al riguardo si precisa che l'immobile viene consegnato non recentemente tinteggiato e l'onere di tale intervento resta a carico del conduttore; al momento del rilascio, lo stesso non sarà tenuto all'imbiancatura dell'immobile ricevuto in locazione.
Si precisa inoltre che la manutenzione ordinaria dei serramenti sarà a cura e carico dei conduttori.

Il conduttore si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accursando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In ogni caso è vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

- 12) 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 dei locatori.
Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenere senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.
- 13) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto non dipendente dai locatori medesimi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 14) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa ai locatori una somma di € 1.950,00 (MilleNovecentoCinquanta/00) pari a tre mensilità del canone, non imputabile, nel corso del rapporto locativo, in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore esclusivamente al termine della locazione, senza capitalizzazione alcuna.
L'importo del deposito cauzionale dovrà essere restituito entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Alla cessazione del rapporto locativo è in facoltà del locatore compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con il credito per eventuali canoni di locazione, spese condominiali, spese per la remissione in pristino dei locali e quant'altro.
- 15) Sono a carico del conduttore tutte le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture di qualsiasi altro servizio comune.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire sulla base della richiesta formulata dal locatore o dalla persona da questi designata, nel rispetto delle scadenze previste per il pagamento del canone di locazione. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.
Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
Per l'imputazione di altre eventuali spese, si rimanda alla "Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22.11.1994.
- 16) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario delle unità immobiliari locategli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del Codice Civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniranno in apposita assemblea convocata dalla proprietà e da almeno tre conduttori.
- 17) Il conduttore si obbliga - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.
- 18) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, né diritto di prelazione nel caso di nuova locazione a fine scadenza del contratto.

- 19) Le spese di bollo per il presente contratto saranno al 100% a carico del conduttore. I bolli per le ricevute sono interamente a carico del conduttore. I locatori provvederanno alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari al 50%.
- 20) 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 ed ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 21) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 22) Il conduttore autorizza i locatori a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Decreto Legislativo 196/2003 e successive modificazioni).
- 23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 24) I locatori consegnano al conduttore, così come prescritto dalla vigente normativa sul contenimento energetico, l'attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, che il conduttore dichiara di ricevere, impegnandosi a riconsegnare tale documento al termine della locazione.
- 25) L'appartamento è consegnato in buono stato e pulito; si conviene che al termine della locazione dovrà essere riconsegnato nelle medesime condizioni stabilendo sin d'ora che, in caso contrario, il locatore tratterà dalla cauzione la somma massima di euro 100,00 (cento/00) per spese finali di pulizia.
- 26) Si precisa che l'immobile viene consegnato dotato della caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Sarà obbligo del conduttore, come previsto dalla vigente normativa, garantire la manutenzione ordinaria dell'apparecchio effettuando le dovute revisioni periodiche; spetterà ai locatori ogni intervento di natura straordinaria sullo stesso.
- 27) Le parti dichiarano che le clausole tutte da 1 a 26, nessuna esclusa, sono state singolarmente oggetto di contrattazione tra le parti e sono pertanto ben note alle stesse ed accettate una per una senza riserva alcuna.

Letto, approvato e sottoscritto

SARONNO, il 01/07/2021

I locatori

Il conduttore

CONTRATTO DI LOCAZIONE

1) Con la presente scrittura privata
i Sigg.

di seguito denominati locatori, concedono in locazione

di seguito denominata conduttore

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare costituita da un'autorimessa sita in Saronno (VA), vicolo Santa Marta 23, piano terra, dati catastali: codice comune di Saronno I441, sezione SA, foglio 11, particella 254, sub 504, cat. C/6, rendita € 131,80, per anni quattro dal 01/10/2023 al 30/09/2027, allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.

2) Il canone di locazione viene fissato in euro € 1.200,00 (MilleDuecento/00) annue per sola pigione, oltre al rimborso delle spese per prestazioni accessorie e riscaldamento ove esistenti, da pagarsi presso il domicilio del locatore o a quello del suo mandatario, in 4 eguali rate trimestrali anticipate di euro € 300,00 (Trecento/00) ciascuna scadenti il giorno 1 di ogni trimestre dell'anno solare (1 Gennaio, 1 Aprile, 1 Luglio, 1 Ottobre).

3) In qualsiasi momento ciascuna delle parti potrà recedere dal contratto dandone comunicazione mediante disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita con preavviso di tre mesi; sarà dovuta dal conduttore l'intera imposta di registro per "anticipata risoluzione", qualora il contratto venga rescisso da quest'ultimo prima della naturale scadenza.

4) La locazione è ad uso esclusivo di autorimessa.

E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere, anche gratuitamente, i locali senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

5) Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità di legge, della pigione o delle quote per oneri accessori, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la

risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse di mora pari all'interesse legale corrente.

6) I locali si consegnano in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 C.C., salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione.

7) E' proibito al conduttore far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti.

8) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa per la non chiusura di porte, cancelli, spargimento d'acqua, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9) Le riparazioni relative alla porzione immobiliare locata saranno rispettivamente a carico del locatore e del conduttore secondo quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 C. C.; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

10) Il locatore potrà eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C. C..

11) Il conduttore si obbliga a lasciare visitare i locali affittatigli a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle ore 16.00 alle ore 18.00, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto pena di risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

12) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

13) Nessun'azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

14) Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Saronno, lì 01/10/2023

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

I Sigg.

di seguito denominati locatori,
concedono in locazione

di seguito denominati conduttori, responsabili in solido, che accettano, per sé e loro aventi causa, le seguenti unità immobiliari:
appartamento sito in Saronno (VA), vicolo Santa Marta 23, piano secondo, composto da due vani oltre a cucina, servizio, balconi e terrazzo e dotato altresì dei seguenti elementi accessori: cantina al piano S1; dati catastali: codice comune di Saronno I441, sezione SA, foglio 11, particella 254, sub 506, cat. A/3, classe 4, consistenza 5, rendita € 503,55;
autorimessa sita in Saronno (VA), vicolo Santa Marta 23, piano terra, dati catastali: codice comune di Saronno I441, sezione SA, foglio 11, particella 254, sub 503, cat. C/6, classe 8, consistenza 28 mq, rendita € 127,25.

Tabelle millesimali: ==

Comunicazione ex articolo 8, comma 3, DL 11 luglio 1992, n. 333 (convertito nella legge 8 agosto 1992, n. 359).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal 01/02/2023 al 31/01/2027 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'articolo 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.
- 2) I conduttori potranno recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di almeno sei mesi. Il recesso verrà considerato valido e produttivo degli effetti di legge solo se esercitato congiuntamente da entrambi i conduttori. In caso di comunicazione di recesso mediante lettera raccomandata inviata da uno solo dei conduttori, il recesso si considererà inefficace ed in ogni caso non produttivo di effetti liberatori rispetto al conduttore che intende esercitarlo. Quest'ultimo rimarrà pertanto soggetto a tutte le obbligazioni di cui al contratto di locazione sino al verificarsi di una valida ipotesi di risoluzione dello stesso. In caso di

recesso validamente esercitato da entrambi i conduttori prima della naturale scadenza, sarà dovuta dagli stessi l'intera imposta di registro per "anticipata risoluzione".

- 3) Le unità immobiliari dovranno essere destinate ad uso di civile abitazione dei conduttori e delle persone con loro conviventi. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- 4) I conduttori non potranno sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto. Ove il consenso di cui sopra sia dato, ai conduttori (che dovranno darne adeguata documentazione ai locatori) farà carico ogni obbligo stabilito dall'articolo 12 DL 21 marzo 1978, n. 59 (convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D. Lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Gli stessi conduttori dovranno trasmettere ai locatori, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.
- 5) Il canone di locazione è convenuto in € 7.200,00 (SettemilaDuecento/00), che i conduttori si obbligano a corrispondere nel domicilio dei locatori, o a persona da questi designata, a mezzo bonifico bancario nel rispetto delle modalità dal medesimo indicate in 4 rate trimestrali anticipate di € 1.800,00 (MilleOttocento/00) ciascuna, scadenti il giorno 1 di ogni trimestre dell'anno solare (1 Gennaio, 1 Aprile, 1 Luglio, 1 Ottobre). Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di ulteriore richiesta del locatore - con riferimento alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertata dall'Istat, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, nella misura del 75%.
- 6) Le Sigg.re _____, in qualità di locatori, per quanto attiene alla quota di loro spettanza, intendono esercitare l'opzione per la tassazione dei canoni di locazione con l'imposta sostitutiva di cui al decreto per la "cedolare secca", art. 3 D.lgs. 23/2011.
Per effetto di tale opzione, limitatamente al periodo di validità dell'opzione stessa, dichiarano di rinunciare a richiedere o altrimenti esigere l'aggiornamento del canone di locazione pattuito, a qualsiasi titolo, ivi inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; non si renderà più applicabile inoltre l'imposta di registro alla scadenza di ciascuna annualità, ivi comprese le eventuali proroghe e/o rinnovi e l'imposta di risoluzione del contratto stesso.
La presente comunicazione si intende valida fino alla naturale scadenza contrattuale, salvo eventuale revoca, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno da parte dei locatori.
- 7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, 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 i conduttori, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, legge 27 luglio 1978, n. 392; il ritardato pagamento del canone darà comunque luogo alla corresponsione di un interesse di mora pari all'interesse legale corrente.
- 8) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile, o nell'edificio condominiale cui appartiene, importanti e improrogabili opere necessarie per conservare a esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.
- 9) I conduttori dovranno consentire l'accesso alle unità immobiliari ai locatori, al suo amministratore - previo accordo - nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione; in caso di rifiuto il locatore potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere l'autorizzazione all'accesso, ponendo le relative spese a carico del conduttore.
- 10) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata - previo preavviso - l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti dalle ore 17 alle ore 19 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, non festivi, sotto pena del risarcimento dei danni.
- 11) I conduttori dichiarano di aver visitato le unità locatagli e di averle trovate adatte all'uso convenuto e così di prenderle in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento delle medesime custode. I conduttori si

- impegnano a riconsegnare le unità immobiliari locare nello stato medesimo in cui le hanno ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Al riguardo si precisa che l'immobile viene consegnato non recentemente tinteggiato e l'onere di tale intervento resta a carico del conduttore; al momento del rilascio, lo stesso non sarà tenuto all'imbiancatura dell'immobile ricevuto in locazione, avendo l'accortezza di riportare al bianco le pareti eventualmente tinteggiate con colori vivaci.
- I conduttori si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In ogni caso è vietato ai conduttori di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
- 12) I conduttori non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori.
- Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a proprie spese.
- 13) Le riparazioni relative alla porzione immobiliare locata saranno rispettivamente a carico del locatore e del conduttore secondo quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 C. C.; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.
- 14) I conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto non dipendente dai locatori medesimi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 15) A garanzia delle obbligazioni che assumono con il presente contratto, i conduttori versano ai locatori una somma di € 1.800,00 (MilleOttocento/00) pari a tre mensilità del canone, non imputabile, nel corso del rapporto locativo, in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti ai conduttori esclusivamente al termine della locazione, senza capitalizzazione alcuna.
- L'importo del deposito cauzionale dovrà essere restituito entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- Alla cessazione del rapporto locativo è in facoltà del locatore compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con il credito per eventuali canoni di locazione, spese condominiali, spese per la remissione in pristino dei locali e quant'altro.
- 16) Sono a carico del conduttore tutte le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture di qualsiasi altro servizio comune.
- Il pagamento di quanto sopra deve avvenire sulla base della richiesta formulata dal locatore o dalla persona da questi designata, nel rispetto delle scadenze previste per il pagamento del canone di locazione. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.
- Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
- Per l'imputazione di altre eventuali spese, si rimanda alla "Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22.11.1994.
- 17) I conduttori hanno diritto di voto, in luogo del proprietario delle unità immobiliari locategli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Hanno inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del Codice Civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniranno in apposita assemblea convocata dalla proprietà e da almeno tre conduttori.

- 18) I conduttori si obbligano – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore – in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.
- 19) I conduttori non hanno diritto di prelazione nella vendita, né diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.
- 20) Le spese di bollo per il presente contratto saranno al 100% a carico dei conduttori. I bolli per le ricevute sono interamente a carico dei conduttori. I locatori provvederanno alla registrazione del contratto, dandone notizia ai conduttori. Questi corrisponderanno la quota di loro spettanza, pari al 50%.
- 21) 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 ed ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 22) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 23) I conduttori autorizzano i locatori a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Decreto Legislativo 196/2003 e successive modificazioni).
- 24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 25) I locatori consegnano ai conduttori, così come prescritto dalla vigente normativa sul contenimento energetico, l'attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, che i conduttori dichiarano di ricevere, impegnandosi a riconsegnare tale documento al termine della locazione.
- 26) L'appartamento è consegnato in buono stato e pulito; al termine della locazione il locatore tratterrà dalla cauzione la somma massima di euro 150,00 (centocinquanta/00) per spese finali di pulizia.
- 27) Si precisa che l'immobile viene consegnato dotato della caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Sarà obbligo dei conduttori, come previsto dalla vigente normativa, garantire la manutenzione ordinaria dell'apparecchio effettuando le dovute revisioni periodiche; spetterà ai locatori ogni intervento di natura straordinaria sullo stesso.
- 28) Le parti dichiarano che le clausole tutte da 1 a 27, nessuna esclusa, sono state singolarmente oggetto di contrattazione tra le parti e sono pertanto ben note alle stesse ed accettate una per una senza riserva alcuna.

Letto, approvato e sottoscritto

SARONNO, il 07/12/2022

Il locatore

I conduttori, responsabili in solido