

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
AI SENSI DELLA L.9/12/1998 N. 431

I Signori

, di seguito denominati semplicemente **Locatore**, concedono in locazione:

alla

e, che accetta l'unità immobiliare di seguito descritta: **Appartamento**

– non arredato – al piano rialzato, composto da soggiorno, cucina abitabile, un bagno, una camera, ripostiglio e disimpegno, con annesso solaio nel sottotetto, sito in **Saronno (VA), via San Francesco n. 16**, presso il Condominio denominato "Esse-Effe", ed identificato in Catasto Fabbricato alla sezione SA, foglio 3, particella 125, subalterno 1, Cat. A/2, Classe 2.

Patti e condizioni

1. Le parti intendono stipulare il presente contratto di locazione a norma ai sensi della Legge n. 431 del 09/12/1998.
2. Le parti sottoscrivendo il presente contratto non intendono avvalersi dell'assistenza delle rispettive associazioni di categoria
3. Il contratto è stipulato per la durata di 4 (quattro) anni, dal 01/03/2020 al 29/02/2024 e si intenderà rinnovarlo per al 4 (quattro) anni, nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 09/12/1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 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 comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per 4 (quattro) anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di 4 (quattro) anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
4. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al Locatore con preavviso di sei mesi.
5. Il canone annuo di locazione viene stabilito nella misura di € 4.800,00 (euro quattromilaottocentotrenta,00). Il tutto da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 400,00 (euro quattrocento,00), ciascuna scadenti il giorno dieci di ogni mese, da versare tramite bonifico bancario o rimessa diretta presso il Locatore. Sono a carico del Conduttore, che accetta, tutte le spese condominiali ordinarie, mentre resteranno a carico del Locatore esclusivamente le spese straordinarie. Il pagamento di tali spese avverrà o direttamente al Condominio o rimborsabili al Locatore a semplice richiesta dello stesso. La Tassa Comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore.
6. Le parti convengono che, il canone di locazione dei successivi 4 (quattro) anni, in caso di rinnovo automatico (punto n 3) viene stabilito nella misura di € 5.160,00 (euro cinquemilacentosessanta,00). Il tutto da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 430,00 (euro quattrocentotrenta,00).
7. Per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il Conduttore non versa al Locatore alcuna somma a titolo di garanzia/deposito cauzionale.
8. Il Conduttore non può sublocare parzialmente o totalmente l'immobile. È altresì vietato modificare la destinazione d'uso dei locali e cedere il contratto sotto pena di risoluzione del medesimo ai sensi dell'art. 1456 c.c. il Conduttore dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al Locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano ragione, comunque il Locatore potrà visitare l'immobile locato almeno una volta all'anno, concordando l'accesso col Conduttore previa comunicazione scritta, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione.
9. In caso di vendita dell'immobile, al Conduttore non sarà riconosciuto il diritto di prelazione. Il Conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti inquilini una volta alla settimana per almeno due ore durante l'ultimo semestre di locazione o durante tutto il rapporto locatizio in caso di vendita ad aspiranti acquirenti.
10. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.
11. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal Conduttore ed eventuali conviventi. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Rimane l'obbligo da parte del Conduttore di restituire i locali nello stato in cui vengono affidati, l'eventuale ripristino sarà a carico del Conduttore.
12. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in ottimo stato di manutenzione esente da vizi o difetto che ne diminuiscano il godimento, adatto al proprio uso e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto, con il ritiro di tutte le chiavi e telecomandi necessari, costituendosi a questo momento custodi, obbligandosi a restituire l'immobile, chiavi, telecomandi e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso stato salvo il deperimento d'uso. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni

e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'immobile. Tutte le spese derivanti dai contratti per allacciamento e fornitura di acqua, gas ed energia elettrica, eccetera; sono a carico del Conduttore, che si impegna inoltre a provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti, in particolar modo alla manutenzione periodica annuale della caldaia, inoltre è a carico del Conduttore l'eventuale imbiancatura delle pareti. Ne caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute e le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore. Non provvedendovi lo stesso, il Locatore le farà eseguire a spese del Conduttore

13. 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 del canone, ovvero il mandante puntuale pagamento degli oneri accessori quanto l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall' art. 55 della L. 27/07/1978 n. 392.
14. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli da fatto colposo di altri inquilini, dall'eventuale portiere o da terzi, e segnatamente per furti. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per colpa sua o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
15. Il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolazione contenuta nel "Regolamento di condominio" e relative tabelle millesimali, nonché le delibere condominiali riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato. L'infrazione delle norme del regolamento se contestate almeno due volte al Conduttore mediante raccomandata darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso.
16. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il Locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, salva l'ipotesi del 2° capov. Dell'art. 1578 c.c.
17. Le spese, i bolli ed imposte di registro del presente contratto, anche per future annualità, delle eventuali rinnovazioni e di risoluzione sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno, mentre sono a carico del Conduttore, i bolli e le spese di esazione e quietanza delle rate. La registrazione verrà fatta a cura del Locatore in base alle normative e Leggi vigenti.
18. Il Conduttore e il Locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente rapporto di locazione o comunque ad esso collegati nel rispetto della normativa sulla privacy vigente.
19. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed 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.
20. Per quanto non previsto da presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 09/12/1998, n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

- 1 MAR. 2020

Saronno, il _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

V Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20.

Il presente contratto, composto da n.2 facciate dattiloscritte e redatto in triplice copia, viene letto approvato e sottoscritto dalle parti.

Saronno, il - 1 MAR. 2020

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



Condominio
"Esse - Effe"

*Via San Francesco 14/16
21047 SARONNO (VA)
Cod. fisc. 94002620121*

RENDICONTO
GESTIONE ORDINARIA 2024/2025
(01.10.2024 - 30.09.2025)

Amministratore

--

Consuntivo gestione ordinaria 2024/2025

Condominio Esse - Effe - C. Fisc. 94002620121
Via San Francesco 14/16 - 21047 SARONNO (VA)

Esercizio ordinario "2024/2025"
Periodo: 01/05/2024 - 30/04/2025

	Importi	Totali
Spese Proprietà		
Assicurazione fabbricato	-5.354,95	
Compenso Amministrazione	-2.500,00	
Consulenza Fiscale	-650,00	
Contributo Cassa 4% +IVA22%	-846,72	
Spese Proprietà	-1.064,28	-10.415,95
Spese Generali		
Spese Pulizia Stabile	-10.253,00	
Manutenzione Giardino	-1.654,50	
Spese di Cancelleria	-415,34	
Spese Postali	-295,39	
Manutenzione Ordinaria	-1.984,35	
Spese c/c bancario	-685,24	
Quota Lavori 2/10	-10.400,00	
Amministrazione Straord. + POD 3/4	-7.413,00	-33.100,82
Spese Energia Elettrica		
Spese Energia Elettrica	-1.252,88	-1.252,88
Spese Ascensore		
Canone manutenzione ascensori	-1.702,80	
Manutenzione Ascensori	-2.563,00	
Forza motrice ascensore	-3.132,26	-7.398,06
Spese Riscaldamento quota fissa		
Spese Gas Metano quota fissa	-8.356,36	
Canone manutenzione caldaia	-4.629,90	
Manutenzione Caldaia	-2.014,90	
Forza motrice caldaia	-563,80	-15.564,96
Spese riscaldamento quota variabile		
Riscaldamento quota variabile	-19.498,17	
Spese enel per riscaldamento quota variabile	-1.315,52	-20.813,69
Spese Acqua e Fognatura		
Spese acqua potabile	-7.349,02	
Spese spurgo pozzi	-1.408,00	-8.757,02
Spese personali		-3.568,07
TOTALE		-100.871,45

Totale gestione	-100.871,45
Saldi di fine es. precedente	-87.834,87
Rate versate	177.470,77
Saldo finale (Euro)	-11.235,55

Bilancio comparativo

Condominio Esse - Effe - C. Fisc. 94002620121
Via San Francesco 14/16 - 21047 SARONNO (VA)

	Preventivo 2024/2025	Consuntivo 2024/2025	Differenza
Spese Proprietà	-10.247,00	-10.415,95	-168,95
Assicurazione fabbricato	-5.250,00	-5.354,95	-104,95
Compenso Amministrazione	-2.500,00	-2.500,00	0,00
Consulenza Fiscale	-650,00	-650,00	0,00
Contributo Cassa 4% +IVA22%	-847,00	-846,72	0,28
Spese Proprietà	-1.000,00	-1.064,28	-64,28
Spese Generali	-39.963,00	-33.100,82	6.862,18
Spese Pulizia Stabile	-11.000,00	-10.253,00	747,00
Manutenzione Giardino	-2.000,00	-1.654,50	345,50
Spese di Cancelleria	-400,00	-415,34	-15,34
Spese Postali	-400,00	-295,39	104,61
Manutenzione Ordinaria	-6.000,00	-1.984,35	4.015,65
Spese c/c bancario	-700,00	-685,24	14,76
Spese Varie	-150,00	0,00	150,00
Fondo Cassa Lavori	-1.500,00	0,00	1.500,00
Quota Lavori 2/10	-10.400,00	-10.400,00	0,00
Amministrazione Straord. + POD 3/4	-7.413,00	-7.413,00	0,00
Spese Energia Elettrica	-750,00	-1.252,88	-502,88
Spese Energia Elettrica	-750,00	-1.252,88	-502,88
Spese Ascensore	-5.100,00	-7.398,06	-2.298,06
Canone manutenzione ascensori	-2.100,00	-1.702,80	397,20
Manutenzione Ascensori	-1.500,00	-2.563,00	-1.063,00
Forza motrice ascensore	-1.500,00	-3.132,26	-1.632,26
Spese Riscaldamento quota fissa	-13.791,70	-15.564,96	-1.773,26
Spese Gas Metano quota fissa	-9.000,00	-8.356,36	643,64
Canone manutenzione caldaia	-4.341,70	-4.629,90	-288,20
Manutenzione Caldaia	0,00	-2.014,90	-2.014,90
Forza motrice caldaia	-450,00	-563,80	-113,80
Spese riscaldamento quota variabile	-22.800,00	-20.813,69	1.986,31
Riscaldamento quota variabile	-22.000,00	-19.498,17	2.501,83
Spese enel per riscaldamento quota variabile	-800,00	-1.315,52	-515,52
Spese Acqua e Fognatura	-9.500,00	-8.757,02	742,98
Spese acqua potabile	-8.000,00	-7.349,02	650,98
Spese spurgo pozzi	-1.500,00	-1.408,00	92,00
Spese personali	0,00	-3.568,07	-3.568,07
TOTALE	-102.151,70	-100.871,45	1.280,25