

CONTRATTO DI LOCAZIONE

1) Con la presente scrittura privata la sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED], residente in [REDACTED] in seguito
denominata per brevità: **LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Ai Sig. [REDACTED]
[REDACTED] ed in seguito denominato per brevità - **CONDUTTORE**, che
accetta per se stesso e i propri aventi causa, l'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel
Comune di Busto Arsizio, Ferrini n. 71 bis, piano rialzato, composto da soggiorno, cucinotto,
bagno, 2 camere, balcone, con annessi cantina e box autorimessa di pertinenza a piano
seminterrato. L'immobile di cui sopra è stato identificato in catasto come segue:

Sez. BU, foglio 23, particella 17297, sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 4,5 - rendita €. 418,33;
Sez. BU, foglio 23, particella 17297, sub. 9, categoria C/6, classe 4, mq.16 - rendita €. 52,89;

In contratto il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine
alla prestazione energetica in base all'art. 1 v. commi 7 e 8 del decreto-legge 23 dicembre 2013 n.
145 che ha modificato l'attestato di prestazione energetica ape. Al conduttore viene consegnata
copia Attestato di Certificazione Energetica.

Il contratto di locazione viene stipulato per anni 4 (quattro) e cioè dal 01/10/2020 al
30/09/2024. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro #6.600,00 (seimilaseicento/00) il
tutto da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro #550,00 (cinquecentocinquanta/00) cad,
tramite bonifico su [REDACTED] da effettuarsi entro il giorno
15 di ogni mese a partire dal 15/11/2020. Il contratto si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'
ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'Art. 3.,
comma 1, della legge 09/12/1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno
un anno prima della scadenza.



In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo, il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

3) La locazione è a solo ed esclusivo uso abitativo.

4) E' vietato ai conduttori di mutare tale uso, di sublocare, anche gratuitamente, tutti o parte dei locali, di aumentare il numero dei residenti fissi nell'abitazione senza il consenso scritto del proprietario. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

5) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

6) A carico del conduttore saranno le spese di gas, di elettricità con le eventuali volture, le spese per lo smaltimento dei rifiuti, le spese condominiali a essi imputabili e tutto ciò che concerne le spese di ordinaria manutenzione.

7) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, incidenti o altri eventi, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

8) Il pagamento del canone o di quant' altro dovuto anche per oneri accessori e spese di ordinaria amministrazione, non potrà essere sospeso o ritardato da parte del conduttore. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni.

9) Il conduttore solleva il locatore da qualsiasi danno (incendi, fughe di gas, od altri eventi) e responsabilità possa a lui derivare anche verso terzi.

10) L'immobile viene consegnato NON imbiancato a nuovo. Quindi il conduttore non avrà l'obbligo di restituirlo imbiancato a nuovo.

11) La parte conduttrice ha versato in garanzia delle obbligazioni e di danni a titolo di deposito cauzionale in conformità alle leggi vigenti, la somma di Euro#1.650,00 (milleseicentoquanta/00), infruttifera, che sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

12) Il conduttore si impegna al termine della locazione a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni.

In particolare il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile dopo aver provveduto a liberare e ripristinare le pareti dai chiodi ed ogni altro accessorio. In caso di inadempienza verrà utilizzata la cauzione quale garanzia del conduttore.

13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni di inquilini o di terzi e segnatamente per furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione od infiltrazione d'acqua.

14) Le spese del presente e delle copie, compresi gli oneri fiscali inerenti, come pure le spese per le proroghe future, sono a carico del conduttore, mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore per il 50% e il 50% sono a carico del locatore, il quale, inoltre esprime con la presente di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati introdotta dall'art.3 del D.Lgs. 23/2011 denominata "cedolare secca". Le eventuali spese per la chiusura anticipata del contratto da parte del Conduttore sono interamente a carico del Conduttore.

15) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare quanto affittato, durante le ore d'ufficio e dopo aver preannunciato la venuta almeno 48 ore prima.

16) Per quanto non previsto valgono le norme del C.C. nonché le leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

17) A seguito di accordi intercorsi tra le Parti, il locatore concede il diritto di prelazione, al conduttore che sin da ora dichiara di accettare ed approvare, in caso di vendita dell'immobile, da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, produrrà ipso jure, la sua risoluzione.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo se non mediante atto scritto.

20) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello del domicilio del locatore che viene eletto a tutti gli effetti in Busto Arsizio.

21) Le clausole di cui al presente contratto di locazione sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto approvato e sottoscritto.

Busto Arsizio, li 08 settembre 2020

LOCATORE



CONDUTTORE



Accettiamo il contratto ed espressamente approviamo gli artt.

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 e 21.

LOCATORE



CONDUTTORE

