



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2, comma1, della L. 9-12-1998, n.431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1 commi 2 e 3)

IL LOCATORE:

Sig.ra **Zanon Milena**, nata a Moena, (TN) il 05.03.1943, C.F. ZNN MLN 43C45 F263M, residente a Milano, Via Palmanova n. 213/A;
Sig.ra **Zanon Licia**, nata a Moena, (TN) il 17.03.1946, C.F. ZNN LCI 46C57 F263P, residente a Milano, via Palmanova n. 155/1.

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE:

Sig.ra **Bustamante Villamar Sara Eloisa**, nata a Ventanas Ecuador, il 06.01.1953, C.F. BST SLS 53A46 Z605F, residente a Milano Via Palmanova n.143. Identificato a mezzo carta d'identità n. AM5014708, rilasciata dal Comune di Milano il 10.06.2005.

che **ACCETTA**, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Milano Via Palmanova n. 143, piano 5°, appartamento di 2 Locali più servizi e solaio, arredato e funzionale allo scopo abitativo.

Dati catastali: **FG. 205, MAPP. 92, SUB. 26.**

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal **01.06.2011 al 31.05.2015** e s'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 L.9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. 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 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.

2. 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.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

Sous Bustamante *Laura Raine*
Milena Zanon

4. Il conduttore non potrà sublocare in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
5. Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 7.200,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore, in 12 rate mensili anticipate di €. 600,00 ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese, il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai, o impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 100 %.
6. Sono interamente a carico del conduttore, oltre alla tassa dei rifiuti, le utenze di luce e gas, tutte le spese condominiali ordinarie che ai soli fini fiscali per il primo anno si indicano in €. 1.800,00 circa salvo conguaglio, detti oneri dovranno pagarsi con le stesse modalità del canone di affitto in 12 rate mensili anticipate di €. 150,00 ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese.
7. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €. 1.000,00, non imputabile in conto pigioni ed infruttifero di interessi. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
8. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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 mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di un trimestre del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L.27 luglio 1978, n.392.
9. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.
10. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivando la ragione.
11. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s' 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, .
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 del locatore.

13. Le spese di bollo e registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti nella misura del 50%.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

14. 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.

15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.31.12.96 n.675).

17. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, 09.05.2011

Il Locatore

*Milko Zagar
Zane Liane*

Il Conduttore

Sonia Antonelli

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, e 17.

Il Locatore

*Zane Liane
Milko Zagar*

Il Conduttore

Sonia Antonelli

NULLA DOVUTO PERCHE
Milko ORIGINALE
DELL'ATTO QUI REGISTRATO
IL *10/5/11* AL N° *6232*
FOLIO *3* ESEG. *15611*

PER DELIBERA DEL
DIRETTORE

