

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO CEDOLARE SECCA

ai sensi dell'art.2, comma 1, 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 Valentina, nata a Moena (TN) il 05/03/1943, residente in Milano Via Palmanova 213/A codice fiscale **ZNNMNV43C45F263K**

Sig. Gagliardi Mauro Francesco, nato a Milano il 31/01/1969, residente in Segrate (MI) Via residenza Fontana, 0 codice fiscale **GGLMFR69A31F205O**

CONCEDE IN LOCAZIONE

IL CONDUTTORE:

Sig. Viti Matteo Fernando nato a Milano (MI), il 11/02/1971, residente in Milano Via Palmanova 131 codice fiscale **VTIMTF71B11F205R**;

Sig.ra D'Apote Adele nata a Milano il 25/03/1980 residente in Milano Via Palmanova 131 codice fiscale **DPTDLA80C65F205F**;

che accettano per sé e i suoi aventi causa, l'immobile sito in Milano Via Palmanova n. 131 piano 8°, composta da due locali più servizi più terrazzino e solaio, il tutto arredato e in buone condizioni, individuato catastalmente al Foglio 204 Particella 78 Subalterno 25 Categoria A/3 R.C. 604,25.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/08/2023 al 31/07/2027 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 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 si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

2. Il conduttore ha facoltà di recedere, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3. Le unità immobiliari dovranno essere destinate esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

4. Il conduttore non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, delle unità immobiliari locate, pena la risoluzione del contratto.

5. **Il CANONE ANNUO** di locazione per la suddetta unità, è convenuto in € 6.200,00 (seimiladuecento/00), oltre a € 2.800,00 (duemilaottocento/00) per acconto spese condominiali salvo conguaglio che viene determinato in base al consuntivo dell'anno precedente, da pagarsi al locatore in n. 12 rate mensili e uguali, la prima alla firma del presente e le successive entro il 01 di ogni mese. Il canone mensile quindi comprensivo delle spese condominiali sarà pari a € 750,00 (settecentocinquanta/00) da pagare al locatore mediante bonifico bancario.

Si precisa che il presente contratto sarà soggetto al regime speciale della "cedolare secca" ai sensi dell'art.3 comma 11 del D.Lgs. n.23 del 7.3.2011, pertanto non sarà soggetto ad aggiornamento ISTAT.

6. 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 – trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di 2 (due) mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27/7/78, n. 392.
7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato le unità immobiliari, locatagli e di averle trovate in buono stato locativo ed adatte all'uso convenuto, e - così - di prenderle in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode delle medesime. Il conduttore si impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate nello stato medesimo in cui le ha ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del Regolamento Condominiale, che dichiara di conoscere, e ogni altra norma legittimamente emanata.
9. 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. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C.
10. Restano a carico del conduttore la spesa relativa alla tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani per tutto il periodo della locazione, luce e gas e la manutenzione ordinaria dello scaldabagno.

11. A titolo deposito cauzionale rimangono a mani del locatore € 1.650,00 (milleseicentocinquanta) da precedente contratto, non imputabile in conto pigioni ed infruttifero di interessi. Il deposito cauzionale verrà restituito dopo la riconsegna e previa verifica dei locali affittati e sotto deduzione di eventuali danni provocati dal conduttore medesimo non imputabili al normale uso o vetusta'.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

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

14. Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa agli immobili oggetto di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse.

15. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

16. 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 e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, 01/08/2023

I Locatori

Zanon Milena Valentina

Gagliardi Mauro Francesco

Il Conduttore

Viti Matteo Fernando

D'Apote Adele

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) del presente contratto.

I Locatori

Zanon Milena Valentina

Zanon Milena

Gagliardi Mauro Francesco

Mauro Gagliardi

Il Conduttore

Viti Matteo Fernando

Matteo Fernando Viti

D'Apote Adele

Adele D'Apote