

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO abitativo  
IN REGIME DI CEDOLARE SECCA**

La Sig.ra STRACCHI ANTONIETTA nata a Lodi il 16/06/1941 residente a Lodi Via Nino Dall'oro 37  
C.F. SRT NNT 41H46 E648Z ,LOCATORE

**Concede in locazione a**

Zenuni Mario nato a Durazzo il 28/08/1990 residente a Gozzano Piazza Ferrari Ardicini  
C.F.ZNNMRA90M28Z100G e MACZUBA ANIESZKA WIKTORIA nata il 24/06/1992 in Polonia  
residente a Veruno in via Mazzini 70 C.F. MCZGSZ92H64Z127D

CONDUTTORI-----

l'immobile di sua proprietà sito in Lodi Corso Archinti 50 identificati catastalmente al Fg.37  
mapp.354 sub.22 cat.A4 rendita euro 224,66 per quattro anni a partire dal 21/06/2021=20/06/2025.

Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni quattro qualora non venga data una delle due parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita con preavviso di almeno un mese prima della scadenza annuale 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 con preavvisi di almeno un mese prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno tre mesi prima tramite lettera raccomandata.

Il conduttore qualora ricorrano gravi motivi potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con sempre preavviso di almeno un mese.

Il canone di locazione di locazione annuo pattuito è di euro 5520,00(cinquemilacinquecentoventieuro). Il canone verrà pagato mensilmente per un importo pari a 460,00 (quattrocentosessantaeuro) euro al mese ogni venti del mese. A detto canone andranno aggiunte le spese di condominio ordinarie per un importo pari a 40,00 euro al mese.

Detto canone non sarà soggetto ad aggiornamento istat perché trattasi di contratto in regime di cedolare secca.

E' vietato sublocare o cedere tutti o in parte dei locali anche gratuitamente, 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.

Il mancato pagamento anche parziale entro i termini e le modalità di legge, della pigione o delle quote per gli oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e per colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento danni, da parte del medesimo, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art.1456 del C.C.

Il mancato puntuale pagamento del canone e delle spese, quando l'importo non pagato supera quello di una mensilità costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile, a cura e spese del locatore, importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinarie manutenzione di rilevante entità il canone e le spese di condominio come pattuito non verranno integrate con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

Il conduttore dichiara di aver trovato l'immobile adatto all'uso convenuto, di prenderlo in consegna costituendosi 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, esclusa la tinteggiatura, pena il risarcimento danno. 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. E' proibito al conduttore senza consenso scritto del locatore di far modifiche agli impianti esistenti, gettare negli apparecchi sanitari, negli acquai, nei lavabi o negli immondizai materie che ne ostruiscano i tubi; di spaccare legna o carboni in corte, sui ripiani delle scale, cortili e portici, e di usarne altrimenti che per il solo passaggio; di collocare casseforti od altri oggetti di peso eccessivo, di esporre cartelli, insegne o scritte senza il permesso del locatore.

Il conduttore s'impegna formalmente ad accettare e pagare tutte le spese ordinarie come sopra descritte e le spese relative all'energia elettrica, riscaldamento nonché la fornitura di altri servizi come la tassa

rifiuti .

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Le riparazioni tutte di cui all'art.1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra riflettente gli impianti e i servizi ; il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove li stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Il conduttore, dopo l'avvenuta disdetta, acconsente a far visitare i locali affittatigli a coloro che aspirassero a prenderli in locazione nelle giornate e negli orari concordamente fissati .

A garanzia delle obbligazioni tutte che si assume con il presente contratto il conduttore si impegna a consegnare al locatore un importo pari a euro 92000 (NOVECENTOVENTIEURO ) al momento della consegna, non imputabile in conto pigione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione , decorsi 10 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi , previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare.

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalla parti essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Per quanto non previsto da presente contratto si farà riferimento alla legge nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Per ogni eventuale controversia che potesse insorgere nell'esecuzione del presente contratto Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Lodi.

A norma degli art.1341 e 1342 C.C. le parti di comune accordo previa lettura delle norme contenute nel presente contratto dichiarano di approvarle reietta fin da ora ogni reciproca eccezione. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'ACE/APE.

Lodi,

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE