

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO FORESTERIA

TRA

_____, nato a _____, il _____ CF.
_____, residente in _____, Via _____, di seguito
indicato come "Locatrice",

E

_____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede
legale in _____, Via _____ n. _____, codice fiscale e numero
di iscrizione al Registro Imprese di _____ n. _____, indirizzo PEC
_____ di seguito indicato come "Conduttrice",

PREMESSO CHE

- la locatrice è proprietaria dell'immobile sito in _____,
_____ catastalmente identificato alla NCEU di Milano con i seguenti
dati: foglio ____ mappale ____ subalterno ____ cat. catastale ____ classe
____, piano ____ rendita catastale euro ____;
- la società conduttrice intende prendere l'immobile in locazione ad uso
foresteria e destinarlo a temporanea abitazione dei propri dipendenti e
collaboratori, anche esterni.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano il presente contratto di locazione alle
seguenti

CONDIZIONI

Art. 1 (*Oggetto*) – Con il presente contratto la Locatrice concede in locazione
ad uso foresteria alla Conduttrice, che a tale titolo accetta, l'immobile di sua
proprietà sito in _____, _____ catastalmente identificato alla
NCEU di Milano con i seguenti dati: foglio ____ mappale ____ subalterno
____ cat. catastale ____ classe _____, piano ____ rendita catastale euro
____, comprensivo dei servizi di cantina/garage/box.

1.1. L'immobile è privo di arredamento/arredato come da elenco sub a) che si allega alla presente (ove applicabile).

Art. 2 (Durata) - Il contratto avrà la durata di anni _____ con decorrenza dal _____ e scadenza al _____, senza necessità di disdetta, ritenendosi data con la sottoscrizione del presente contratto.

2.2. Il Conduttrice può recedere anticipatamente per gravi motivi dal presente contratto e salvo l'obbligo di preavviso di almeno sei mesi, da comunicare al Locatrice con raccomandata A/R o via PEC.

Art. 3 (Canone) - Il canone viene stabilito in euro, da corrispondersi in rate mensili di euro, che il Conduttrice corrisponderà direttamente mediante bonifico bancario entro il giorno 5 di ogni mese sul c/c n. intestato alla Locatrice.

3.1. Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatrice, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3.2. Il Locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, avendo ottenuto le concessioni di edificazione e agibilità.

Art. 4 (Garanzia) - A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttrice versa alla Locatrice 6 (sei) mensilità che corrispondono all'importo di € _____ a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo.

4.1. Il deposito cauzionale verrà restituito dalla Locatrice alla Conduttrice entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Art. 5 (Oneri accessori) - Oltre al canone dovranno essere rimborsate dalla Conduttrice le spese accessorie condominiali indicabili in € _____ (_____) annue, salvo conguaglio, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € _____ (_____) scadenti l'1/1, 1/4, 1/7 e l'1/10 di ogni anno presso il seguente IBAN _____.

5.1. La Conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

5.2. Saranno ad esclusivo carico della Conduttrice le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri del passo carrabile e dello smaltimento rifiuti. Le spese per il servizio di portineria sono a carico della Conduttrice nella misura del 90% (novantapercento).

5.3. Sono altresì a carico della Conduttrice le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

5.4. È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale.

Art. 6 (Consegna) - Il Conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi li occupa e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

6.1. Ogni aggiunta o abbattimento murale che possa danneggiare i locali, nonché ogni innovazione, non possono essere effettuate dal Conduttrice senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

6.2. Il Conduttrice si impegna altresì a rispettare e a far rispettare ai propri dipendenti/collaboratori le norme del regolamento condominiale ed eventuali sue modifiche concernenti l'uso delle parti comuni del condominio. È fatto divieto al Conduttrice di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 7 (Modifiche e danni) - Eventuali opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione dell'immobile e quant'altro necessario per adibire l'immobile agli scopi del Conduttrice, sono a totale carico del Locatrice.

7.1. Il Locatrice è esonerato da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi familiari possano derivare da fatti, omissioni o colpe degli altri residenti nel condominio o di terzi in genere. Parimenti il Locatrice è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale mancanza di acqua, gas, energia elettrica e/o per la mancata fornitura dei servizi condominiali.

Art. 8 (Uso) - I locali si concedono per il solo uso di foresteria con divieto di mutamento di destinazione.

Art. 9 (Ispezioni) - Il Locatrice, o chi dallo stesso designato, potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso di tre giorni lavorativi.

Art. 10 (Inadempimento) - Il mancato adempimento dei patti stabiliti all'art. 3 (puntuale pagamento dei canoni), 8 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), comporterà la risoluzione *ipso jure* del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Art. 11 (Spese di registrazione) - Tutte le spese relative alla registrazione del contratto saranno ripartite in parti uguali.

Art. 12 (Attestazione di prestazione energetica) - Il Conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva

dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Art. 13 (Foro Competente) - Per ogni controversia che dovesse insorgere foro competente è quello di Milano.

Art. 14 (Notifica atti) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, la Condittrice dichiara di essere domiciliata nei locali a lei affittati.

Art. 15 (Norme di rinvio) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Milano,

La Locatrice

La Condittrice

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 2 (durata), la n. 3 (canone), la n. 4 (garanzia), la n. 5 (oneri accessori) la n. 7 (modifiche e danni) e la n. 10 (inadempimento).

La Locatrice

La Condittrice

Ai sensi del DLgs. 196/2003 e del regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano che tutti i dati contenuti nel presente contratto saranno utilizzati esclusivamente ai fini dell'esatto adempimento contrattuale e

dell'assolvimento di eventuali disposti legislativi inerenti alla locazione urbana.

Allegati:

- a) Elenco mobili presenti nell'unità immobiliare;
- b) Attestazione di prestazione energetica (non necessario nel caso di locazione di "singole unità immobiliari");

Milano, _____ 2024

La Locatrice

La Condittrice
