

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO  
DI PORZIONE DI IMMOBILE IN CONDIVISIONE

CAMERA / POSTO LETTO

Per finalità di studio o lavoro

**(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431)**

Con la presente scrittura privata la società **UNIKA SRL** con sede in Viale Matteotti 26, Cusano Milanino, C.F. /P.I. :09576470968, rappresentata legalmente dal suo amministratore unico a pieni poteri dott. Maurizio Giordano, nato a Milano, il 06.09.1973, residente a Saronno, via G. Mazzini n. 8, c.f GRDMRZ73P06F205P, **(d'ora innanzi indicato come la "Parte Locatrice")**;

ed il signor .....

nato a ..... (.....) il .../.../....., residente in Via ..... n° ....  
– a ..... (.....) C.F.:....., identificato  
mediante c.i. n. .... rilasciata il ...../...../..... da  
Comune di ....., di seguito denominato **"Parte Conduttrice"**

**a garanzia delle adempienze contrattuali assunte dalla Parte Conduttrice**

il signor .....nato a ..... (.....) il .../.../.....,  
residente in Via ..... n° .... – a ..... (.....)  
C.F.:....., identificato mediante c.i. n.  
..... rilasciata il ...../...../..... da Comune di  
....., di seguito denominato **"Garante"**

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**1. DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI IMMOBILE LOCATA.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta per esclusivo uso abitativo, la porzione dell'immobile costituita da ( n.1 **camera condivisa con un'altra persona** ) / **(camera singola)**, con relativo arredo, facente parte dell'intera unità immobiliare sita in Milano (MI) via Varè 25.

L'intero immobile è identificato con i seguenti estremi catastali identificati da: foglio 130, mappale 140, subalterno 713, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 2,rendita catastale €3.253,68. La camera **(in condivisione)/(esclusiva singola)** è identificata come segue: piano ..... camera n....., con uso in comune gli accessi comuni alla camera, i bagni e la cucina/loggia al piano, oltre allo spazio esterno.

**2. DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 della legge n. 431/1998, in anni ..... con decorrenza dal 01/09/20... al 31/08/20... al termine del quale il contratto si intenderà **definitivamente risolto (oppure durata superiore in base all'accordo contrattuale)**

**3. CANONE DI LOCAZIONE E RELATIVI ONERI ACCESSORI.** Il canone annuo di locazione viene pattuito nella misura di Euro.....**00 (...../00) annui** oltre ad Euro .....**00 (...../00) annui** per oneri accessori quali riscaldamento di 9 h /giorno, acqua, elettricità, wifi, tassa smaltimento rifiuti (a forfait) e così in totale

Euro ..... annui (...../00).

**Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori avverrà il giorno 1 di ogni singolo mese** mediante bonifico bancario che dovrà essere tassativamente accreditato sul conto della parte locatrice **IBAN: IT92G050340173200000002029** intestato a **UNIKA Srl**.

**4. MOROSITA'.** Qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente, senza potersi rivalere sul canone e/o sulle spese accessorie.

Il mancato pagamento di una sola rata del canone e/o degli oneri accessori costituisce motivo di risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice (art. 1456 del c.c. .) ciò autorizzerà di diritto la parte locatrice a rimuovere gli oggetti personali dalla stanza e metterli a disposizione della parte conduttrice impedendone l'accesso addebitandole i costi di deposito oltre alla mancata locazione fino a fine contratto.

Il pagamento del canone e delle relative spese accessorie non potrà essere sospeso né ridotto per nessun motivo, anche in caso di inutilizzo della stanza per eventi eccezionali quali epidemie o pandemie che limitino o blocchino spostamenti tra comuni o regioni, ivi compresa la sospensione dei corsi universitari. Le parti concordano che nessun caso possa giustificare una riduzione di canone o spese e tanto meno una risoluzione anticipata della locazione. In caso di risoluzione per recesso da parte del conduttore lo stesso dovrà corrispondere gli interi canoni e spese per oneri accessori fino a fine locazione.

Nei tre mesi che precedono la scadenza contrattuale, la Parte Locatrice potrà far visitare la camera ai candidati nuovi conduttori.

**5. CAUZIONE.** La validità del presente contratto è subordinata all'avvenuto versamento (con rilascio di regolare ricevuta) ad opera della parte conduttrice dell'importo di **Euro ...../00 (...../00)** a favore della parte locatrice, a garanzia di tipo cauzionale infruttifero delle obbligazioni assunte in sede contrattuale dalla parte conduttrice stessa.

A fine locazione, in assenza di contestazione di danni, il relativo importo verrà restituito alla parte conduttrice entro venti giorni dalla riconsegna delle chiavi. La parte conduttrice non potrà mai imputare la cauzione in conto affitto e/o oneri accessori.

La restituzione della cauzione avverrà entro 30 giorni dalla fine della locazione esclusivamente con bonifico bancario all'Iban che dovrà essere comunicato dalla parte conduttrice a mezzo mail o whatsapp entro la fine della locazione, una volta verificato lo stato dei luoghi.

**6. CONDIZIONE DELLA PORZIONE D'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara di aver esaminato la porzione d'immobile oggetto del presente contratto e di averlo trovato adatto all'uso convenuto al punto 1 ed in ottimo stato di manutenzione, (con impianti elettrici ed idraulici a norma) pulito ed imbiancato e con mobili in dotazione in perfetto stato, pertanto, a fine locazione, si obbliga a:

- Riconsegnare gli arredi perfettamente puliti e privi di danneggiamenti
- Riconsegnare la porzione di immobile nelle stesse condizioni in cui li ha ricevuti ovvero a rimborsare alla parte locatrice l'importo di una nuova imbiancatura che verrà effettuata a cura della parte locatrice stessa.

Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, la parte locatrice, per la conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la quota di canone e di oneri accessori anticipati, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art. 1578 c.c.

**7. DIVIETO DI MODIFICHE.** E' tassativamente vietato praticare forature nei serramenti, nei pavimenti e nei rivestimenti. Nessuna modifica, innovazione o trasformazione potrà essere apportata ai locali senza il preventivo consenso della parte locatrice, fermo restando che al

termine della locazione le eventuali modifiche, innovazioni o trasformazioni apportate resteranno acquisite alla parte locatrice senza obbligo di rimborso, anche se da quest'ultima autorizzate, salvo il diritto della parte locatrice stessa di pretendere il totale o parziale ripristino dei locali nello stato iniziale a spese della parte conduttrice.

**8. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE.** Tutte le manutenzioni della porzione d'immobile e dei locali concessi in uso comune , quali accessi, bagni e cucina al piano saranno ad intero carico della parte locatrice.

**9. RECESSO ANTICIPATO.** Alla scadenza della locazione la parte conduttrice dovrà riconsegnare le chiavi della propria camera; la parte conduttrice dovrà consegnare la propria stanza, letto, materasso, armadio e scrivania in perfetto stato e pulito diversamente saranno trattiene dalla cauzione i costi di pulizia o sostituzione ed igienizzazione oltre all'eventuale sgombero della camera da oggetti abbandonati che saranno tenuti a deposito per un massimo di 15 giorni dopo di che saranno smaltiti (costo di deposito e smaltimento saranno trattiene sempre dalla cauzione oltre al maggior danno)

La parte conduttrice non potrà in nessun caso recedere anticipatamente dal contratto a pena del pagamento delle mensilità residuali al raggiungimento dei 12 mesi di locazione. E' prevista la possibilità di risolvere la locazione solo alla scadenza della prima annualità con un preavviso di almeno **6 mesi** da comunicarsi alla seguente Pec: **unikasrl6@legalmail.it**

**10. SUBLOCAZIONE.** E' vietata alla Parte Conduttrice la facoltà di sublocazione del contratto a pena dell'immediata risoluzione.

**11. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice ; il bolli e il servizio di registrazione saranno a totale carico della parte conduttrice mentre la tassa di registro al 50% tra le parti.

**12. VIDEOSORVEGLIANZA PARTI COMUNI IN CONDIVISIONE.** La parte Conduttrice dà consenso a che vengano video sorvegliate con eventuali registrazioni le parti comuni in condivisione quali disimpegni e vani scale, accessi pianerottoli , cucine/logge, accessi parte esterna.

**13. PULIZIE.** La stanza non sarà pulita dalla parte locatrice che si limiterà a poter accedere per verificarne il corretto uso nel rispetto del presente contratto. Ogni conduttore dovrà provvedere a proprie cure ad effettuare le pulizie garantendo un adeguato stato di igiene. Solo nelle parti comuni le pulizie saranno effettuate a cura del locatore.

In nessun caso potranno essere lasciati oggetti personali quali stoviglie, piatti, pentole, posate abbandonati nelle parti comuni se non negli appositi spazi che saranno espressamente indicati; in caso di inosservanza l'oggetto sarà dismesso.

**14. ESONERO DA RESPONSABILITA'.** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di altri inquilini, di dipendenti della parte locatrice e di terzi in genere e per gli eventuali danni dovuti ad umidità, invasione od infiltrazione d'acqua ed a rigurgito della fognatura. Analogamente la parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua, gas od energia elettrica nonché per la temporanea interruzione di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, la ricezione centralizzata della TV ed il citofono anche se dovuta a guasti degli impianti e/o a ritardi nella loro riparazione.

**15. ELEZIONE DEL DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, la parte conduttrice elegge domicilio presso la propria residenza.

**16. AUTORIZZAZIONE ALLA COMUNICAZIONE DEI DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**17. RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

**18. REGOLAMENTO DELLA CASA E DIVIETI.** La parte conduttrice dichiara di aver letto e ricevuto copia del "regolamento della casa" regolamento che disciplina le regole della camera in condivisione e dell'utilizzo degli spazi in comune e dichiara di accettarlo in ogni sua parte, il mancato rispetto comporterà la risoluzione immediata del presente contratto con obbligo al pagamento dell'intera annualità residuale da parte della conduttrice.

E' assolutamente vietato l'uso di strumenti atti a incrementare il riscaldamento nella stanza come radiatori elettrici, ad olio o a gas, termoconvettori, stufe e assimilati; l'inosservanza comporterà un richiamo formale e l'immediata rimozione e smaltimento dello stesso.

**19. RISOLUZIONE.** Le clausole n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19 del presente contratto hanno carattere essenziale sicché per patto espresso la violazione anche di una soltanto di esse comporterà *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte inadempiente ai sensi dell'art. 1453 C.C., senza necessità di costituzione in mora e con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno ed alla rivalsa per le spese. In caso di risoluzione immediata del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, questa dovrà riconsegnare i locali entro un mese dal pronunciamento della sentenza di condanna e dovrà altresì pagare a titolo di risarcimento per mancato periodo di preavviso canone di locazione ed oneri accessori per l'intero trimestre successivo alla sentenza stessa.

Letto, approvato e sottoscritto, Milano li, .....

La parte locatrice .....

La parte conduttrice .....

Il garante .....