

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431

Documento fittizio, redatto come esempio per la documentazione di Madoo. Nomi, indirizzi e codici sono inventati.

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, tra:

ELENA MARCHETTI, nata a Bergamo il 14 marzo 1971, residente in Milano, Via Lodovico il Moro 52, codice fiscale MRCLNE71C54A794X, di seguito denominata «**Locatore**»,

e

DANIEL OKAFOR, nato a Manchester (Regno Unito) il 2 giugno 1993, domiciliato in Milano, Corso Lodi 18, codice fiscale KFRDNL93H02Z114Y, di seguito denominato «**Conduttore**»,

si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 — Oggetto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in **Milano, Via dei Glicini 14, 20135**, piano terzo, interno 7, composta da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e ripostiglio, con annessa cantina al piano interrato contrassegnata dal numero 7, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 528, particella 114, subalterno 21, categoria A/3.

L'immobile è concesso parzialmente arredato, come risulta dall'inventario sottoscritto dalle parti e allegato al presente contratto (Allegato A). Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, adatto all'uso convenuto.

Art. 2 — Destinazione

L'immobile è locato esclusivamente a uso di abitazione del Conduttore. È vietato ogni diverso utilizzo, anche parziale, senza il consenso scritto del Locatore. Il Conduttore potrà ospitare persone non appartenenti al proprio nucleo familiare per periodi superiori a trenta giorni consecutivi solo dandone comunicazione scritta al Locatore, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 3 — Durata

La locazione ha la durata di **anni 4 (quattro)**, con decorrenza dal **1° novembre 2026** e scadenza il **31 ottobre 2030**.

Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori **anni 4 (quattro)**, salvo che il Locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare le opere previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998, dandone comunicazione al Conduttore con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a pena di nullità.

Alla scadenza del periodo di rinnovo ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo, comunicandolo all'altra parte con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 4 — Recesso del Conduttore e disdetta

Il Conduttore può dare disdetta del contratto alla scadenza, e può recedere in qualsiasi momento qualora ricorrano gravi motivi, dandone avviso al Locatore con un **preavviso di almeno 6 (sei) mesi**, da comunicarsi **a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC)** all'indirizzo marchetti.elena@pec.esempio.it. Il preavviso decorre dalla data di ricevimento della comunicazione.

Art. 5 — Canone

Il canone annuo di locazione è convenuto in **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di **€ 1.250,00 (euro milleduecentocinquanta/00)** ciascuna, entro il **giorno 5 (cinque)** di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore, IBAN IT00 X000 0000 0000 0000 0000 000.

Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, anche di una sola rata del canone decorsi **venti giorni** dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 6 — Cedolare secca e aggiornamento del canone

Il Locatore dichiara di optare per il regime della **cedolare secca** di cui all'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23. Per tutta la durata dell'opzione il Locatore **rinuncia a ogni aggiornamento del canone**, anche se previsto, compreso quello secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Il contratto non è soggetto a imposta di registro né a imposta di bollo.

Art. 7 — Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente atto ne rilascia quietanza, la somma di **€ 3.750,00 (euro tremilasettecentocinquanta/00)**, pari a **tre mensilità** del canone, non imputabile in conto canoni.

Il deposito cauzionale è produttivo di **interessi legali**, che il Locatore corrisponderà al Conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 8 — Oneri accessori

Sono a carico del Conduttore le spese condominiali ordinarie relative al servizio di pulizia, all'illuminazione e alla manutenzione delle parti comuni, al riscaldamento centralizzato e all'ascensore, ripartite secondo le tabelle millesimali. Il Conduttore versa al Locatore, unitamente al canone, un acconto mensile di **€ 110,00 (euro centodieci/00)**, salvo **conguaglio annuale** sulla base del rendiconto approvato dall'assemblea condominiale, da regolarsi entro sessanta giorni dalla richiesta.

Le utenze di energia elettrica, gas per cottura, acqua (se a contatore individuale), telefonia e connessione internet sono intestate al Conduttore, che vi provvede direttamente.

Art. 9 — Manutenzione e riparazioni

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, tra cui la manutenzione ordinaria degli impianti, la sostituzione di rubinetteria, guarnizioni, interruttori e lampadine, nonché la pulizia periodica della caldaia, ove presente. Sono a carico del Locatore le riparazioni straordinarie.

Il Conduttore si impegna a comunicare tempestivamente al Locatore ogni guasto la cui riparazione spetti a quest'ultimo. In difetto, risponderà dei danni derivanti dal ritardo.

Art. 10 — Modifiche e migliorie

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali, agli impianti e agli arredi senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Le migliorie eventualmente autorizzate resteranno acquisite all'immobile senza obbligo di compenso, salvo diverso accordo scritto.

Art. 11 — Sublocazione e cessione

È fatto divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile, di cederne il godimento a qualsiasi titolo, anche gratuito, e di cedere il contratto, senza il consenso scritto del Locatore.

Art. 12 — Animali domestici

È consentita la detenzione di animali domestici di piccola taglia, purché non arrechino disturbo agli altri condomini e nel rispetto del regolamento condominiale. Il Conduttore risponde dei danni da essi eventualmente cagionati all'immobile e agli arredi.

Art. 13 — Riconsegna

Al termine della locazione il Conduttore riconsegnerà l'immobile nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto. Il Conduttore provvederà a proprie spese alla **tinteggiatura delle pareti** con colori chiari prima della riconsegna e alla pulizia completa dei locali. Della riconsegna sarà redatto verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 14 — Accesso all'immobile

Il Conduttore consentirà l'accesso all'immobile al Locatore o a persone da lui incaricate, previo avviso di almeno quarantotto ore, per comprovati motivi e, negli ultimi sei mesi di locazione, per la visita di eventuali nuovi conduttori o acquirenti, in orari da concordare.

Art. 15 — Attestato di prestazione energetica

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile, classe energetica **D**, allegata in copia al presente contratto (Allegato B).

Art. 16 — Elezione di domicilio e foro competente

Per ogni effetto del presente contratto il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. Per ogni controversia relativa al presente contratto è competente il Foro di Milano.

Art. 17 — Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, e della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 15 ottobre 2026

Il Locatore — *Elena Marchetti* hfill Il Conduttore — *Daniel Okafor*

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole di cui agli articoli 3 (Durata), 4 (Recesso del Conduttore e disdetta), 5 (Canone), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Oneri accessori), 11 (Sublocazione e cessione) e 13 (Riconsegna).

Il Locatore — *Elena Marchetti* hfill Il Conduttore — *Daniel Okafor*