

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, la [REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED] e  
residente in [REDACTED], di seguito, per brevità, denominato  
“locatore”

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED] nato in [REDACTED] il  
[REDACTED] e residente in [REDACTED] d'ora in poi denominato  
“conduttore”, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in  
Bagnolo San Vito (MN), via Giacomo Leopardi, 24, piano secondo con autorimessa,  
censito al N.C.E.U. di Bagnolo San Vito (MN) al fg. 34; mapp. 423; sub 7; cat. A/3 cl.  
3; consist. vani 3,5; rend. cat. € 162,68 (appartamento, parzialmente ammobiliato nella  
sola cucina), fg. 34; mapp. 423; sub 12; cat. C/6 cl. 3; consist. 19mq; rend. cat. €43,18  
(autorimessa).

**Certificazione energetica:** il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la  
documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in  
questione, codice identificativo n. 20003-000127/14 valido fino al 15/10/2014 in  
conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

#### **Art. 1 – Durata e recesso**

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal 01/03/2023 al 28/02/2027 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 legge n. 431/1998, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a.r., contenente la specificazione del motivo invocato, 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 del contratto a nuove condizioni e/o per la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare almeno tre mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata a.r. entro trenta giorni dalla ricezione di quest'ultima raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

#### **Art. 2 – Canone**

Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annuali, ripartiti in 12 rate mensili di importo pari ad € 400,00 (quattrocento/00) cadauna. Tali rate si intendono anticipate; il conduttore si obbliga a corrisponderle a mezzo bonifico bancario al locatore entro il giorno 15 di ogni mese. Il bonifico dovrà essere eseguito a favore del seguente IBAN:

**Cedolare secca:** il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati secondo quanto stabilito dalla disciplina relativa alla c.d. "cedolare secca". La registrazione di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo.

Il locatore rinuncia a richiedere l'aggiornamento Istat, giusto quanto previsto dall'art. 3, comma 11, D. Lgs. n.23/11, salva la richiesta di revoca del beneficio fiscale da comunicarsi nei modi e nei tempi previsti dalla legge.

### **Art. 3 – Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma pari a due mensilità del canone, per € 760,00 (settecentosessanta/00) non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, secondo quanto disposto dall'art. 11 L. 392/1978.

### **Art. 4 – Oneri accessori**

Gli oneri accessori e le spese condominiali sono a carico del conduttore secondo quanto disposto dal presente articolo. Per quanto non considerato di seguito, le parti rimandano alla "Tabella ripartizione oneri accessori" concordata dall'amministratore e, in relazione a quanto in essa non disposto, ai millesimi attribuiti ai locali oggetto della locazione; tali oneri saranno interamente a carico del conduttore. A titolo esemplificativo e non esaustivo tali oneri riguardano le spese condominiali relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, dello spurgo dei pozzi neri nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

### **Art. 5 – Spese di bollo e di registrazione**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore e del locatore, in parti eguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### **Art. 6 – Pagamento, risoluzione e prelazione**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### **Art. 7 – Uso**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/1978.

#### **Art. 8 – Recesso del conduttore**

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

### **Art. 9 – Consegna**

Il conduttore dichiara di essere già nella detenzione dell'unità immobiliare locatagli, che ben conosce e che dichiara essere in buono stato ed adatta all'uso convenuto e di prenderla pertanto in consegna a tale nuovo titolo. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

### **Art. 10 – Modifiche e danni**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino a proprie spese.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

### **Art. 11 – Assemblee**

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

### **Art. 12 – Impianti**

Il conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore autorizzato a far rimuovere e a demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del Dlgs n.192/2005, con particolare riferimento all'art. 7, comma 1, il conduttore subentra, per la durata della detenzione, alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

**Art. 13 – Accesso**

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

**Art. 14 – Varie**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del Regolamento dell'Unione Europea n. 679/2016, nonché del D. Lgs. 196/2003.



Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Dato a Bagnolo San Vito (MN), addì 28/02/2023

Il locatore,

Il conduttore,

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt. 1 (Durata e recesso), 4 (Oneri accessori), 7 (Uso), 8 (Recesso del conduttore), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti) del presente contratto.

Il locatore,

[Redacted signature]

Il conduttore,

[Redacted signature]