

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 09/12/1998 n. 431)

(QUALE PARTE AFFITTANTE):

TOFFALI avv. GIOVANNI, nato a [REDACTED]  
presso il suo Studio [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED], nella sua qualità di Liquidatore Giudiziario della procedura di liquidazione  
di [REDACTED] nato a [REDACTED], ivi  
domiciliato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
coniugato in regime di comunione legale dei beni, in proprio, giusta il decreto di  
nomina e di apertura della procedura di liquidazione del Tribunale di Mantova del 6  
settembre 2021 n. R.G. 13/2021, che in copia conforme si allega al presente atto sotto  
la lettera "A";

### CONCEDE IN LOCAZIONE

(QUALE PARTE AFFITTUARIA):

alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] vi  
residente a [REDACTED] C.F.  
[REDACTED] identificata a mezzo carta d'identità n° [REDACTED], di  
seguito denominato conduttore

### PREMESSO CHE

- con decreto del Tribunale di Mantova del 6 settembre 2021 n. R.G. 13/2021, è stata dichiarata l'apertura della Procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter della Legge 3/12 e s.m.i. di [REDACTED], nato a [REDACTED], ivi domiciliato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in proprio e in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in [REDACTED] in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] coincidente con il numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Mantova, nonché iscritta al R.E.A. al n. [REDACTED], partita I.V.A. [REDACTED]
- il Gestore della Crisi e Liquidatore, avv. Toffali Giovanni, in data 19 novembre 2021 ha pubblicizzato il bando relativo alla gara competitiva senza incanto per l'affitto dell'abitazione;
- con verbale d'asta del 13 dicembre 2021, la Sig.ra [REDACTED] si è resa aggiudicataria dell'abitazione.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

1. Il Liquidatore Giudiziario in rappresentanza di [redacted] nato a [redacted], ivi domiciliato in [redacted], codice fiscale [redacted] in proprio, concede in affitto alla Sig.ra [redacted], che accetta, per sé ed i suoi aventi causa, le unità immobiliari poste in strada Bozzolo n° 2 nel Comune di Rivarolo Mantovano (MN), come di seguito specificate:

**Unità 1** - censita al Foglio 6 Particella 120 subalterno 1, vani 10,50 rendita € 596,51 categoria A/2 classe 2 posta al piano T e 1°, composto da: ingresso, corridoio, lavanderia, cucina, sala da pranzo, sala, salotto, n. 2 stanze da letto matrimoniali, una stanza da letto singola, n. 2 bagni, porticato, un ripostiglio, soffitta;

**Unità 2** - censita al Foglio 6 Particella 120 subalterno 2, vani 5 rendita € 284,05 categoria A/2 classe 2 posta al piano T, composto da: ingresso, corridoio, cucina, sala da pranzo e bagno. Tutto ben noto alle parti che rinunciano a una più analitica descrizione.

Le unità immobiliari di cui sopra vengono concesse in locazione arredata con i mobili e fornita delle dotazioni così come descritti all'art. 24 del presente contratto.

2. Il contratto è stipulato per la durata di **anni 3 (Tre)** a decorrere **dal 01/07/2022** al **30/06/2025**.
3. Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 2, comma 1, Legge n° 431/98, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza.

In caso di vendita dei beni e definitiva aggiudicazione a terzi degli stessi, il contratto si risolverà anticipatamente, con obbligo in capo all'affittuario di rilasciare il complesso libero da persone e cose entro 3 (tre) mesi dal decreto di trasferimento degli immobili o dal verbale di aggiudicazione degli stessi.

4. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto quando sia trascorso almeno un anno dalla decorrenza del contratto, salvo gravi e comprovati motivi, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.
5. Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione. Il canone di locazione è stabilito in Euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) mensili. Il conduttore si obbliga a corrispondere tali importi a mezzo bonifico bancario, su C/C bancario presso [REDACTED] [REDACTED] IBAN [REDACTED] intestato a "Procedura sovraindebitamento [REDACTED] entro il giorno 5 di ciascun mese.
6. Il pagamento del canone, o quant'altro dovuto per oneri accessori, non potrà essere sospeso, o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto), costituisce in mora la parte conduttrice.
7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al locatore, o a persona dallo stesso delegata, nel caso in cui la stessa ne motivi le ragioni.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato le case locate e di averle trovate adatte all'uso convenuto e, così, di prenderle in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento delle medesime custode. Lo stesso si impegna a riconsegnare le unità immobiliare e le dotazioni locate nello stato in cui le ha ricevute, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Le unità immobiliare dovranno essere riconsegnate tinteggiate; laddove non provveda il conduttore, l'eventuale tinteggiatura che si rendesse necessaria sarà effettuata a cura del locatore ma a carico e spese del conduttore. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento degli stabili. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Non è consentito al conduttore subaffittare gli immobili.

9. Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle attività poste in essere dai terzi aventi la materiale disponibilità degli immobili.
10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. Resta fin d'ora inteso che le eventuali modifiche o innovazioni autorizzate dal locatore saranno realizzate a cura e spese del conduttore. Al termine della locazione, il locatore avrà la facoltà di ritenere eventuali migliorie apportate al bene oggetto della locazione senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, a semplice richiesta del locatore, il conduttore avrà l'obbligo della rimessione in pristino a proprie spese.
11. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivare loro da fatto dei dipendenti o incaricati del locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
12. A garanzia delle obbligazioni previste dal contratto tutte che assume con il presente contratto, la parte conduttrice versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00) pari a 3 mensilità del canone mediante assegno circolare da versare alla "Procedura sovraindebitamento [REDACTED]". Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
13. Saranno interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione degli impianti sia delle unità immobiliari locate che della quota parte delle aree comuni, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni comprese le tasse per lo smaltimento dei rifiuti. La parte conduttrice si impegna ad effettuare a proprio onere e spese la voltura delle utenze acqua, luce, gas.
14. L'Affittuario avrà diritto di prelazione sull'acquisto dell'Abitazione, da esercitarsi nei tempi e con i modi previsti dall'art. 104 bis L. Fall.; in caso di



aggiudicazione in sede di pubblico incanto dovrà essere resa edotta delle condizioni di vendita e potrà decidere se concludere l'acquisto alle medesime condizioni al posto dell'aggiudicatario.

15. Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione l'Affittante potrà effettuare sopralluoghi presso l'abitazione affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati,
16. L'affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto dell'affittante.
17. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente atto, salvo quelle che non possono essere oggetto di arbitrato, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Mantova, ad istanza della parte più diligente, previa la citazione dell'altra parte. Tale arbitro viene sin d'ora espressamente esonerato dalla osservanza di ogni e qualsiasi formalità procedurale, salvo quelle tassativamente ed in via inderogabile stabilite dalla legge.
18. Le spese del presente atto competono interamente alla parte Affittuaria.
19. Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che le unità immobiliari oggetto del presente contratto sono in classe energetica "C" l'unità 1 e "G" l'unità 2 e di aver ricevuto dal locatore copia degli attestati di certificazione energetica degli immobili oggetto del presente contratto:
  - Unità 1 registrata il 23/11/2020 al Catasto Energetico Edifici Regionale al n. 20050000004520;
  - Unità 2 registrata il 09/06/2022 al Catasto Energetico Edifici Regionale al n. 2005000002622
20. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia alla controparte che corrisponderà la quota di spese di sua spettanza, pari alla metà.
21. 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 e, ove esso più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

CNL

22. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
23. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Regolamento Europeo 679/2016).
24. Costituiscono dotazione degli immobili locati, i seguenti beni mobili: Foglio 6 Particella 120 subalterno 1; CUCINA: mobile cucina componibile completa di elettrodomestici (frigorifero, forno, lavastoviglie), credenza e comodino; SALA DA PRANZO: tavolo, n.6 sedie, n.3 poltrone; credenza, cassettone, tavolino, cassapanca, televisione; SALA: tavolo, n.4 sedie, n.2 poltrone, armadio, credenza, cassettone-ribaltina; ENTRATA: cassettone; SALOTTO: divano, n.2 poltrone, vetrinetta, cassettone, tavolino; STANZA DA LETTO 1: letto matrimoniale, cassapanca, armadio, n.2 comodini, n.3 poltroncine, settimanale; STANZA DA LETTO 2: letto matrimoniale, n.2 comodini, cassettone, armadio, poltroncina; STANZA DA LETTO 3: letto singolo, comodino, scrivania, armadio, n.2 sedie; CORRIDOIO STANZE DA LETTO: mobiletto, armadio; CORRIDOIO INGRESSO: vetrinetta, credenza, tavolino; LAVANDERIA: lavatrice. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ed impianto di condizionamento.

Foglio 6 Particella 120 subalterno 2; INGRESSO: n.2 armadi, cassapanca, n.2 specchi, mobiletto, n.2 tavolini, attaccapanni; CUCINA: tavolo, armadio, cassettiera, lavandino, macchina da cucire, poltroncina e piattaja; SALA DA PRANZO: mobile con specchio, pianoforte, armadio con vetri, divanetto, n. 2 poltroncine, n. 5 tavolini, libreria, n. 12 sedie, credenza e comodino; BAGNO: mobile con lavandino e tavolino. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ed impianto di condizionamento

25. Il locatore dichiara in sede di registrazione del presente contratto di optare per il regime di cedolare secca. Il conduttore ne prende atto a tutti gli effetti di legge.



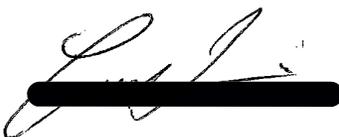
C776

Letto, approvato e sottoscritto a Rivarolo Mantovano (MN) il 01 LUG 2022

Il locatore: 

Il conduttore: 

Ai fini e per gli effetti di cui all'art. 1341 Codice Civile le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24) e 25).

Il locatore: 

Il conduttore: 