

n. 3087

PRIVATI

SERIE 31

Data

04 OTT, 2018

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge il Sig.

[redacted] e residente a Castiglione delle Stiviere (MN) in Via John e Robert Kennedy n. 34, codice fiscale [redacted] (di seguito denominato locatore) affitta al Sig.

[redacted] residente a Castiglione delle Stiviere (MN) in Via John e Robert Kennedy n. 34 int .8, codice fiscale [redacted] (conduttore)

l'unità immobiliare di civile abitazione con annessi cantina e garage, sita a Castiglione delle Stiviere (MN) in Via John e Robert Kennedy n. 34, identificata al catasto urbano al Fg. 57 rispettivamente ai mappale 196 sub. 8 costituita da appartamento al primo piano vuoto;

### PREMESSO

- che l'Allegato A costituisce parte integrante del presente contratto (art. 11 c.7 DPR n.131/1986);
- che per il presente contratto si chiede l'applicazione del regime della "cedolare secca sugli affitti";

tutto ciò premesso la locazione avrà effetto ai seguenti patti e condizioni:

1) La locazione avrà durata di 4=(quattro) anni, con decorrenza dal giorno 01/10/2018 e scadenza il 30/09/2022 e si rinnoverà tacitamente per altri 4=(quattro) anni qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge n.431/1998, mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6=(sei) mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di recedere



anticipatamente dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno 6=(sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso abitativo e limitatamente al nucleo familiare del conduttore.

3) Il prezzo della locazione viene stabilito in € 3.600,00=(tremilaseicento/00) annue da pagarsi in n. 12=(dodici) rate mensili anticipate da € 300,00=(trecento/00) cadauna, di cui la prima all'atto della firma del contratto che ne costituisce quietanza, al locatore entro il giorno 20=(venti) di ogni mese tramite bonifico bancario su Banca Popolare  agenzia di Castiglione delle Stiviere

4) Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese di cui all'art.9 della Legge 392/1978. Il mancato pagamento inoltre produrrà immediatamente la risoluzione del contratto per atto e colpa del conduttore, con risarcimento danni e pagamento del dovuto ai sensi dell'art. 1456 C.C.; il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) A titolo di cauzione viene versata al locatore la somma di € 600,00=(seicento/00) di cui quest'ultimo rilascia quietanza con la firma del presente contratto. Questa somma non potrà essere compensata con altre somme dovute al locatore a qualsiasi titolo e verrà restituita al conduttore dopo la riconsegna dell'immobile e la verifica del buono stato del medesimo, sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutte le obbligazioni di cui al presente contratto.

6) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'immobile locato o cedere il contratto, salvo consenso scritto del locatore.

7) I locali in oggetto vengono dati in locazione nello stato in cui attualmente si trovano. Sono a carico del conduttore le spese relative alle opere di ordinaria manutenzione dell'immobile ed espressamente quelle relative agli impianti elettrico, idrico, gas, sanitari e riscaldamento, serrature, chiavi, cardini, infissi, zanzariere, superfici dei muri e soffitti, piastrelle pavimentazione e rivestimento, vetri interni ed esterni di porte, finestre. E' a carico del conduttore l'esecuzione della pulizia annuale della caldaia. Sono a carico del locatore le opere di manutenzione straordinaria.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite senza autorizzazione della locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della remissione in pristino, a proprie spese.

9) I locali vengono consegnati tinteggiati, il conduttore si impegna pertanto a ritinteggiarli al momento della riconsegna.

10) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto e così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro di n. 1=(uno) mazzo di chiavi composto da n.5=(cinque) chiavi rispettivamente n. 4=(quattro) della porta entrata appartamento oltre a quella della cassetta della posta, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità

immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

11) Il conduttore dichiara di aver ricevuto l'attestazione di prestazione energetica degli edifici (Allegato A) dandone ricevuta con la firma del presente contratto.

12) Il locatore potrà in qualsiasi momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, con presenza ed accordo del conduttore.

13) Sono a carico del conduttore i costi relativi alle utenze di gas, acqua, energia elettrica, telefono ed igiene ambientale.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti anche esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare il conduttore elegge domicilio nei locali allo stesso locati.

15) Qualunque modifica al presente contratto ha valore solo se per atto scritto. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si rimettono alle norme del codice civile in materia di locazione, alla Legge 392/1978 ed alla Legge 431/1998 e successive modifiche ed aggiornamenti.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Castiglione delle Stiviere, li 01/10/2018

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE