

Imposta di bollo in misura fissa
assolta ai sensi del d.lgs n. 9/2000.

N. 81026 di repertorio N. 23763 di raccolta
AUTENTICA DI FIRMA SU CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998,
n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1,
commi 2 e 3, stessa legge)

I sottoscritti

Documento di riconoscimento: Carta d'Identità n. AO4472354
rilasciata dal Comune di Suzzara il 10 novembre 2007;
di seguito indicato come "Locatore"

Documento di riconoscimento: Carta d'Identità n. AU9611001
rilasciata dal Comune di Suzzara il 2 maggio 2014;
di seguito indicata come "Conduttore".

Con la presente scrittura, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto
Il Locatore, signor [redacted], concede in locazione al
Conduttore, signora [redacted] che a tale titolo
accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita
in Suzzara (MN) - Località Riva - Via Cavallara n. civico 5
composta di n. 4 vani oltre cucina e servizi, e dotata altresì
dei seguenti elementi accessori: cantina, autorimessa singola,
posto macchina; per una superficie complessiva di circa
200 Mq, ammobiliato.

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

L'immobile concesso in locazione e sopra descritto è censito
nel Catasto Fabbricati del Comune di Suzzara (MN) come segue:

Fg. 40 Mapp. 74/8 Cat. A/3 Cl. 4 Vani 9 Superficie Catastale
Mq. 226 RCE 413,68;

Fg. 40 Mapp. 74/9 Cat. C/2 Cl. 3 Mq. 193 Superficie Catastale
Mq. 141 RCE 239,22;

Fg. 40 Mapp. 74/6 - bene comune non censibile.

Tra i confini da nord verso est, in un sol corpo:

Strada Cavallara, mappale 73 per i restanti lati.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al
momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme
edilizie ed urbanistiche che l'immobile è in regola con le
normative edilizie ed urbanistiche vigenti;

- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative
vigenti che gli impianti sono conformi alle normative vi-

REGISTRATO A

MANTOVA

9-3-2016

n° 2484

Serie 11

LIQUIDAZIONE

Alleg. €

Reg. €

Ipot. €

Cat. €

Invim. €

Bollo €

T.S. €

Totale €

IL DIRETTORE



genti.

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore l'attestato di prestazione energetica relativo alle porzioni immobiliari in oggetto predisposto dal geometra [redacted] soggetto certificatore iscritto all'Albo Regionale n. 4230, in data 15 dicembre 2015 prot. n. 2006500048815, con validità sino al 15 dicembre 2025; attestato che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", con la precisazione che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono stati eseguiti nelle unità immobiliari in oggetto interventi che possano aver modificato le prestazioni energetiche del fabbricato o degli impianti, o comunque, tali da richiedere un aggiornamento dell'attestato medesimo e pertanto lo stesso non risulta decaduto.

Il conduttore attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Art. 2 Durata della locazione, disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni 26 (ventisei) con decorrenza dal 18 febbraio 2016 e scadenza il 18 gennaio 2042.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 Recesso del Conduttore

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione me-

dante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 Canone e pagamento

Le Parti pattuiscono il canone in annui euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero), da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero) entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti (ad esempio: tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al Locatore).

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 Aggiornamento e revisione del canone

Il canone inizialmente pattuito non sarà aggiornato annualmente nella misura del 1% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Art. 6 Oneri accessori

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori.

Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/1998.

In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Art. 7 Deposito cauzionale

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, non corrisponde al Locatore alcun deposito



cauzionale.

Art. 8 Destinazione d'uso

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

1. [REDACTED]
con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Art. 9 Sublocazione

Il Conduttore non potrà, pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 10 Consegna e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 Addizioni e migliorie

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Si dà atto fra le parti che i lavori di manutenzione effet-

tuati nell'immobile sono in parte stati eseguiti a cura e spese del conduttore.

Art. 12 Manutenzioni e oneri del Conduttore

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono, ecc., oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguiti pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 Riscaldamento e condizionamento

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma e funzionante.

In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del D.P.R. 412/1993.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Art. 14 Responsabilità

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli di fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 15 (Installazione antenna televisiva), 16 (Accesso all'immobile), 17 (Diritto di prelazione), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

N. 81026 di repertorio

N. 23763 di raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto

tova ed iscritto nel Collegio Notarile di Mantova, che i signori:

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo hanno firmato alla mia presenza l'atto che precede.

Mantova, Via Marangoni, n. 1/E,

11, 17 (diciassette) febbraio 2016 (duemilasedici) alle ore 17,50.

Ci si conforme all'ordinata
per gli usi consentiti dalla legge.

Montevideo, il 9-3-2016



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO

(Art. 23, comma 2-bis, D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82)

Certifico io sottoscritto [redacted] ed iscritto nel ruolo del Collegio
Notarile di Mantova, che la presente copia è conforme all'originale Attestato di Prestazione Energetica
prot. n. 20065-000488/15, registrato in data 15/12/2015 acquisito tramite Catasto Energetico
Edifici Regionale (CBER), redatto su supporto informatico e sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta dal soggetto certificatore Geom. [redacted] il cui
certificato con validità dal giorno 22/06/2015 al 21/06/2020 (numero di serie
4e0033c58ebd649d97eda533d2d45959) è stato rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, in veste di
autorità di certificazione della firma digitale e verificata positivamente all'indirizzo ca.notariato.it.
Mantova, Via Marangoni, n. 1/E Lì 22 dicembre 2015

[redacted]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso
 Residenziale
 Non residenziale

Qualificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati Identificativi



Regione: Lombardia
 Comune: SUZZARA
 Indirizzo: STRADA CAVALLARA 6
 Piano: _____
 Interno: _____
 Coordinate GIS: _____

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1977-1992
 Superficie utile riscaldata (m²): 207,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 621,00
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale				SUZZARA				Sezione				Foglio		40		Particella		74	
Adm. 1	Adm. 2	Adm. 3	Adm. 4	Adm. 1	Adm. 2	Adm. 3	Adm. 4	Adm. 1	Adm. 2	Adm. 3	Adm. 4	Adm. 1	Adm. 2	Adm. 1	Adm. 2	Adm. 1	Adm. 2	Adm. 1	Adm. 2

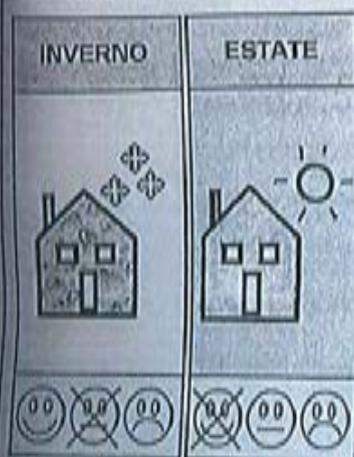
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

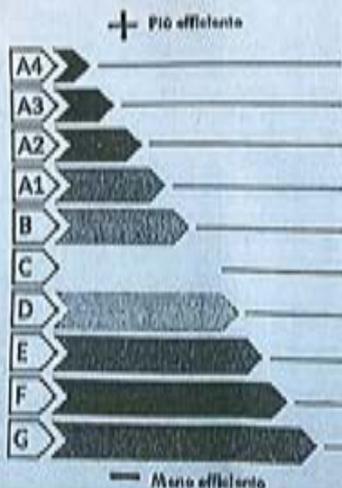
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

In questa sezione si riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

C

EP_{gl, nren}
180,21
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi

Se esistenti, o H.O.



sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 19 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 20 Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 21 Modifiche e/o integrazioni del contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 22 Domicilio

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 egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 23 Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno deferite al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Mantova iscritta nel Registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Nel procedimento avviato le Parti potranno, a loro scelta essere assistite, eventualmente, dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

