

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)
(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

Il Sig. I

di seguito DENOMINATO "locatore")

Concede in locazione

a

di

seguito denominato conduttore che accetta per sé e i suoi eredi abitualmente conviventi, per esclusivo uso di civile abitazione del conduttore, l'appartamento sito in Mantova, via Verona 28, piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, terrazzo, bagno, lavanderia, due stanze letto, e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è parzialmente ammobiliata (solo cucina)

Appartamento: comune di Mantova, foglio 7, mapp. 620, sub 7, rendita € 728,20

Certificato energetico n. 20030 – 001912/11 registrato il 25/08/2011, soggetto certificatore Alberto Corradini, classe A

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1- La durata è fissata in anni tre a partire dal 20/12/2016 con scadenza il 20/12/2019, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art 3 della Lgge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

contratto utilizzando le disposizioni di cui agli art 2 e 3 della legge 431/98. Nel caso

in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e

non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta

disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà

diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al

contratto disdettato.

2) il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con

preavviso di tre mesi purchè, al momento dell'invio della lettera raccomandata a.r.

siano decorsi almeno 6 mesi dall'inizio della locazione. È consentito il recesso del

conduttore per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera

raccomandata a.r. almeno tre mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a

corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di

registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del

conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392 nel

testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988 n.

404. per lo scioglimento in caso di alienazione si applica quanto previsto dall'art. 7 L.

392/78.

4) il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra

SUNIA – SICET – UNIAT e UPPI – APE – ANPE – FEDERPROPRIETA' e

depositato presso il Comune di Mantova è convenuto annualmente in euro 4.236,00

(in lettere euro quattromiladuecentotrentasei/00) , che il conduttore si obbliga a

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate

eguali anticipate di euro 353,00 (in lettere euro trecentocinquantatre/00), scadenti il

giorno 05 di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base

dell'applicazione dei criteri e dei parametri, secondo quanto stabilito dagli art 2, 3 e 5,

nonché in base alle indicazioni di cui agli allegati A e B, dell'accordo territoriale del

comune di Mantova in attuazione della legge 9 dic 1998 n. 431 del D.M. del ministro

dei lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del D.m. del Ministro delle infrastrutture e dei

trasporti del 30/12/2002.

Il contratto sarà soggetto alla cedolare secca.

5) 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 puntuale pagamento del canone entro 20 giorni dalla scadenza, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto

6) Durante la locazione, il locatore potrà visitare l'immobile, per constatare le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile. Il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'immobile agli aspiranti acquirenti. In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile agli aspiranti conduttori fin da sei mesi prima del rilascio.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato in ottimo stato e adatto all'uso convenuto, e così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Il conduttore si impegna a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)
(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

Si precisa che il conduttore, al termine della locazione, dovrà lasciare l'immobile
senza danni, tinteggiato e pulito.

Nulla sarà dovuto dal locatore al conduttore per eventuali lavori eseguiti e lasciati
all'interno dell'appartamento.

Il conduttore si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove
esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stasso 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 di compiere atti e
tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o
addizione all'immobile ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il
preventivo consenso scritto della locatrice. Il locatore ha la facoltà di ritenere al
termine del rapporto, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il
conduttore, che espressamente sin d'ora a ciò rinuncia, le eventuali migliorie o
addizioni eseguite dal conduttore, anche quando consentite o tollerate dal locatore.

In mancanza del preventivo consenso scritto del locatore alle migliorie o addizioni, il
conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, di effettuare il ripristino a
proprie spese.

9) Il conduttore è costituito custode dell'immobile e di quanto in esso contenuto e
risponde in caso di perdita o deterioramento. Il conduttore esonera espressamente il
locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, che potessero derivare da
soggetti terzi, così pure per eventuali danni conseguenti a sospensione o
interruzione per qualunque causa di energia elettrica, acqua, gas. Il conduttore è

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi per danni derivanti da colpa, abuso o trascuratezza nell'uso e nella manutenzione della cosa locata e dei suoi impianti ed in particolare da incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, da spargimento di acqua, fughe di gas, ecc.

10) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, il Conduttore versa al Locatore un deposito cauzionale nella misura di Euro 706,00 pari a 2 mensilità del canone, non imputabili in conto pigioni. Detto importo non sarà produttivo di interessi legali, salvo che la durata contrattuale minima sia superiore ad anni quattro (ferma la proroga del contratto per due anni). Quindi nel caso di durata contrattuale minima superiore ad anni quattro saranno dovuti, e dovranno essere corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, gli interessi legali maturati al tasso legale vigente. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione, nel termine massimo di 30 giorni dal rilascio dei locali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11) Per gli oneri accessori le parti faranno testo alla "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di Mantova e denominata allegato 5. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti- relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acque nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo-

entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha

diritto di ottenere le specifiche delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo

amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti

giustificativi delle spese effettuate, anche per il tramite di organizzazioni

sindacali incaricate a cui viene rilasciata espressa delega. Col pagamento della

prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto per le

spese condominiali che non sarà superiore a quella di sua spettanza risultante

dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare

locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alla spese ed alle

modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.

Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla

modifica degli altri servizi comuni. Il compenso dell'amministratore verrà

diviso in parti eguali tra locatore e conduttore. 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.

13) Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva

centralizzata – si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo,

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

restando sin d'ora il locatore- in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve e eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare due volta alla settimana in orari da concordare con l'esclusione dei giorni festivi.

15) Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1979 nr. 392

16) Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392

17) Le spese di bollo, registro, stesura attuali e successive per il presente contratto saranno suddivise a metà ciascuno tra i contraenti. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore per la corresponsione della metà spesa. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Rimangono comunque valide eventuali modifiche o varianti da atti di natura legislativa sulla materia.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

(Allegato 1 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

20) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 nr. 675)

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 08.02.1999 , del D.M. del Ministro dei Lavori pubblici del 5 Marzo 1999 e del D.M. del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002, all'Accordo territoriale del Comune di Mantova, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 nr. 392, della legge 9/12/1998 nr. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Per qualsiasi controversia è esclusivamente competente il Foro di Mantova.

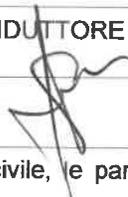
Letto , approvato e sottoscritto

Mantova, li 03/12/2016

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21) e

22)

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

