

CONTRATTO DI LOCAZIONE 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/La Sig./Soc.¹ _____ nato/a a _____ il _____,
residente a _____ cod. fisc. / p. IVA _____ di
seguito _____ denominato/a _____ locatore, assistito/a _____ da² _____
_____;

CONCEDE IN LOCAZIONE

al / alla Sig. _____ nato/a a _____ il _____, residente
a _____ cod. fisc. _____ di seguito
denominato/a conduttore, assistito/a da (facoltativo) _____ identificato/a mediante³
_____ che accetta, per sé e suoi aventi
causa, l'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. civico ____
piano ____ scala ____ int. ____ composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi per un totale di mq _____, e
dotata di cantina, soffitte, balconi e terrazze di mq. _____, è altresì dotato delle seguenti pertinenze: autorimessa
singola di mq. _____; posto auto di mq. _____.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____;

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n.
359) CODICE FISCALE del locatore _____ ESTREMI CATASTALI
IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE: _____ -

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI _____

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni⁴ _____ dal _____ al _____, 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 Legge 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 utilizzando le disposizioni di cui agli
articoli 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 riacquisito 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di sei mesi purché, al momento dell'invio della lettera raccomandata a. r., siano decorsi almeno 6 mesi dall'inizio della locazione. E' consentito il recesso del conduttore per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. almeno sei 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 in data presso il Comune di Mantova è convenuto annualmente in euro _____ (in lettere: euro_____), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. 12 rate eguali anticipate di euro _____ (in lettere: euro_____), ciascuna, scadenti il giorno _____ di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e dei parametri, secondo quanto stabilito dagli articoli 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 Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002;

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat di ogni anno.

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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento del medesimo

custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto

segue:

_____ ovvero

come dall'allegato Verbale di Consegna.

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

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia automatica quietanza) una somma di euro _____ (in lettere: euro _____), pari a ____⁵ mensilità del canone, non imputabile 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.

ALTRE FORME DI GARANZIA⁶

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'acqua nonché 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. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per 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 alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione 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 condòmini) 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, 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 il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: _____

15) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il conduttore ha/non 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.

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, n. 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 n.392, della legge 9/12/1998 n.431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) ALTRE PATTUZIONI:

Letto, approvato e sottoscritto

Mantova, li _____

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), 5), 6), 8) 10), 11), 12), 13), 16), 21) e 22).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

¹ Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

² L'assistenza è facoltativa

³ Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art.12 del decreto legge 21 marzo 1978, n.59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n.286/1998.

⁴ La durata minima è di anni tre.

⁵ Importo massimo pari a tre mensilità.

⁶ Sono ammissibili forme alternative di garanzia, purchè di importo non superiore alle tre mensilità, quali la fideiussione bancaria o assicurativa o la consegna di libretto bancario o postale al portatore