

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

[REDACTED] che accettano in regime di locazione ad uso abitativo l'unità immobiliare posta in [REDACTED] via Belliore, 19/13 a Casaloldo (Mn), composta da rimessa, cucina, soggiorno 2 bagni, 3 camere, catastalmente identificato al fg. 14 mappale 617 sub. 9 (C06-rimessa-rendita 73,65) e sub. 10 (A03 abitazione- rendita 288,18) che il conduttore dichiara, altresì, di aver preso visione delle planimetrie.

1. Il contratto ha la durata di anni quattro dal 25/02/2019 al 24/02/2023 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata al locatore almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dei conduttori.

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

5. Il canone annuo di locazione, per il primo anno è convenuto in € 7.440,00 (settemilaquattrocentoquaranta/00) art. 10 punto 8 D.P.R. 633/72, oltre spese di registrazione come dovute, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore o tramite versamento bancario in n. 12 rate eguali anticipate di € 620,00 (seicentoventi/00) ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese.

Il locatore ha facoltà di aggiornare il canone ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT inviando comunicazione scritta ai conduttori.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori (a titolo esemplificativo spese condominiali, assicurazione condominiale, tassa rifiuti, registrazione contratto di locazione, marche da bollo su contratto e fatture, ecc.) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n.392.

7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e d'averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto ed esente da difetti che possono influire sulla salute di chi vi abita e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. I conduttori s'impegnano 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 precisa che l'unità immobiliare è tinteggiata e pulita. Alla riconsegna l'immobile dovrà essere tinteggiato e pulito (indipendentemente dalla durata della locazione), pena il pagamento delle spese di tinteggiatura e pulizia.

Dovrà inoltre essere riconsegnata la documentazione della caldaia (libretto di impianto-certificato di conformità) e documentazione attestante l'avvenuta revisione-pulizia della caldaia in data massima di un mese antecedente il rilascio immobile, pena il pagamento della spesa di revisione-pulizia.

10. 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.

11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di € 1.860,00 (milleottocentosessanta/00), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità

Magri - lauro

immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A richiesta delle parti il deposito non potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al valore del canone di locazione, dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo e sarà restituito al conduttore senza il pagamento degli interessi sul deposito.

12. Sono completamente a carico del conduttore le spese relative a: riscaldamento, acqua, gas, luce, manutenzioni, spese condominiali, polizza assicurativa relativa all'unità immobiliare locata, spese di registrazione del presente contratto ed eventuali rinnovi, riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alla pavimentazione e ai rivestimenti. Lo spurgo delle latrine e l'antenna TV. Le pulizie delle parti comuni sono da eseguire a carico di parte conduttrice.

13. Le spese di registrazione e bollo del presente contratto saranno come da norme vigenti. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto comunicandone notizia al conduttore.

14. 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.

15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avvenire, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

16. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione a adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675).

17. Per quanto previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

18. Il locatore dichiara che l'unità immobiliare è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto permesso a costruire e agibilità.

19. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

20. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Il conduttore garantisce la massima moralità e serietà; in caso contrario ciò sarà motivo di inadempimento contrattuale con recesso immediato del contratto per giusta causa.

21. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

22. E' facoltà esclusiva del locatore, per tutta la permanenza del conduttore nell'unità immobiliare, la nomina dell'amministratore del complesso residenziale [REDACTED]. E' vietato tenere animali (cani, gatti, e altri animali) pena la risoluzione del contratto. Il locatore declina qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare dalla presenza di animali.

23. Il conduttore con la firma del presente contratto dichiara di aver ricevuto la documentazione dell'attestato prestazione energetica.

24. Per qualsiasi controversia in relazione all'interpretazione, all'adempimento ovvero comunque relativa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro (Pretura o Tribunale) di Mantova, con espressa deroga a qualsiasi altro Foro.

Letto, approvato e sottoscritto

Carpinedolo, li 25/01/2019

