



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

ai sensi dell'art. 2, co 3, Legge 431/98 e Dell'Accordo Territoriale della Provincia di MANTOVA del 9.11.2017 e del D.M. 16.1.2017

Tra

e

si stipula il seguente contratto di locazione ad uso abitativo:

la parte locatrice è proprietaria d'un immobile ad uso residenziale sito in Borgo Virgilio (MN) località Cerese, via Poma n. 17/A. L'abitazione, posta al primo piano, comprende soggiorno con angolo cottura, bagno, due stanze da letto matrimoniali, un ripostiglio ed un balcone. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di BORGIO VIRGILIO (cod. M 340) al Foglio 4, mapp.105, sub 21, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. € 383,47, sup. utile desunta da APE mq 65,79. Le pertinenze comprendono una autorimessa al piano terra, catastalmente identificata al Foglio 4, mapp.105, sub 13, cat. C/6, classe 4, sup. 21 mq, R.C. € 26,03. L'alloggio NON è arredato; il riscaldamento è autonomo. Il tutto risulta ben noto alle parti. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla certificazione energetica dell'edificio ed in particolare di avere ricevuto una copia dell'A.P.E.

ART.1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE: la parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare di cui sopra.

ART.2) DURATA DELLA LOCAZIONE: la locazione avrà la durata di anni tre più due, con decorrenza 01 marzo 2022 e prima scadenza 28 febbraio 2025. Alla prima scadenza contrattuale la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri due anni, salvo che la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, co 1, L. 431/1998, da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 (trentasei) mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Alla scadenza del periodo di proroga biennale il contratto di locazione potrà essere disdetto dalla parte locatrice con

preavviso di almeno 6 (sei) mesi comunicato alla parte conduttrice a mezzo raccomandata A/R. La parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dal contratto, dando un preavviso di 6 (sei) mesi a mezzo lettera raccomandata A/R: in tal caso la parte conduttrice avrà l'obbligo di corrispondere il canone di locazione per tutti i mesi del preavviso indipendentemente dalla data del rilascio dei locali, e risulterà a suo carico, se dovuta, la tassa di registro conseguente alla chiusura anticipata del contratto.

ART.3) CANONE DI LOCAZIONE: il canone annuo di locazione viene pattuito in € 3.840,00 (euro tremilaottocentoquaranta/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 320,00 (euro trecentoventi/00) entro il giorno 20 (venti) di ogni mese con bonifico bancario. In base all'accordo territoriale stipulato il 9.11.2017 tra SUNIA, UNIAT, APE, ANPE, ASSPI e UPPI e depositato presso il Comune di Mantova, il canone è conforme ai criteri e parametri stabiliti nei coefficienti 1, 4 e 5 nonché alle indicazioni di cui agli allegati A e B dell'Accordo Territoriale del Comune di Mantova, in attuazione della L. 431/98 e del D.M 16.1.2017.

ART.4) AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE: la parte locatrice ha optato, ai fini fiscali, per la "cedolare secca sugli affitti", per cui il canone di locazione non verrà assoggettato ad aumento ISTAT, né sarà richiesto il versamento del tributo di registrazione del contratto e l'applicazione delle marche da bollo. Nel caso la parte locatrice recedesse, nei termini e nei modi previsti dalla legge, da tale opzione, potrà richiedere, a far data dall'anno successivo al recesso, che il canone di locazione venga aggiornato annualmente nella misura del 76% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Ccordo tra le parti e

ART.5) DEPOSITO CAUZIONALE: la parte locatrice rinuncia al deposito cauzionale.

ART.6) ATTRIBUZIONE SPESE: la parte conduttrice, a sue spese, dovrà intestarsi le varie utenze (energia elettrica, gas, acqua, smaltimento rifiuti solidi e liquidi) e saranno a suo carico le spese relative ai consumi ed ai servizi. Inoltre la parte conduttrice a sua cura e spese dovrà provvedere alla pulizia della caldaia ed alla prova fumi secondo i modi ed i tempi previsti dalla normativa. Infine la parte conduttrice si impegna a versare gli importi di competenza richiesti dall'Amministratore del Condominio. Per l'attribuzione delle spese di manutenzione ordinaria ed straordinaria si farà riferimento alla "TABELLA ONERI ACCESSORI" allegata all'Accordo Territoriale del 9.11.2017 tra SUNIA-UNIAT, APE, ANPE, ASSPI, UPPI.

ART.7) DIVIETO DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO, DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO: la parte conduttrice non potrà mutare la destinazione d'uso dell'immobile e dichiara che utilizzerà l'immobile concesso in locazione esclusivamente per soddisfare l'esigenza abitativa propria e delle persone attualmente con essa conviventi; è espressamente vietata la sublocazione. Per la successione del contratto si applica l'art. 8 della L. 392/1978 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale del 07-04-1988 n. 404. Per lo scioglimento in caso di alienazione si applica quanto previsto dall'art. 7, L. 392/78.

ART.8) STATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: la parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, e li prende in consegna puliti a cura e spese della parte locatrice. La parte conduttrice si impegna a riconsegnarli nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; inoltre esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o da terzi. La parte

conduttrice si obbliga altresì a fare dell'immobile locato un uso conforme alle sue caratteristiche e comunque ad utilizzarlo nel rispetto dei canoni di diligenza propri del "buon padre di famiglia"; inoltre si impegna a rispettare il Regolamento del condominio, del quale dichiara di essere edotta. E' in ogni caso vietato alla parte conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART.9) ADDIZIONI, MIGLIORAMENTI E TRASFORMAZIONI: è a carico della parte conduttrice la manutenzione ordinaria dell'immobile. La parte conduttrice, **senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice**, non può compiere addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni dell'unità immobiliare. In ogni caso resta salvo il diritto della parte locatrice di pretendere, a cura e spese della parte conduttrice, il ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare.

ART.10) ISPEZIONI, CONTROLLI E VISITE: la parte locatrice, nel rispetto della privacy della controparte, e previo appuntamento, potrà ispezionare o far ispezionare da suo delegato l'immobile locato.

ART.11) RITARDATI PAGAMENTI: la parte conduttrice si impegna a versare il canone nei tempi contrattuali ed il pagamento non potrà essere o sospeso o ritardato con pretese o eccezioni. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, di **una sola mensilità di canone (nonché di quant'altro dovuto se di pari importo)**, costituisce in mora la parte conduttrice.

ART.12) GESTIONE DATI: le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione, secondo la normativa vigente.

ART.13) RESPONSABILITÀ PER DANNI: la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che potessero derivare da fatti indipendenti dalla parte locatrice, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART.14) RIFERIMENTI LEGISLATIVI: per tutte le clausole non menzionate nel contratto le parti fanno riferimento alle leggi vigenti, in quanto applicabili.

ART.15) DOMICILIO DELLA PARTE CONDUTTRICE: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio nei locali ad essa locati e, ove essa più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART.16) ASSISTENZA: il presente contratto, è stato stipulato con l'assistenza del SUNIA di Mantova, in persona del Segretario Provinciale Gianni Prendin, in base al disposto di cui all'art. 16 dell'Accordo Territoriale stipulato il 9-11-2017 tra SUNIA, UNIAT, APE, ANPE, SSPI e UPPi e depositato presso il Comune di Mantova. Le parti danno atto della prestata assistenza nella stipula del presente contratto da parte della sopraindicata organizzazione sindacale che sottoscrive per quanto di competenza.

ART.17) ASSEMBLEE: la parte conduttrice ha diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alle modificazioni degli altri servizi comuni.

ART.18) IMPIANTI: la parte conduttrice - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la parte

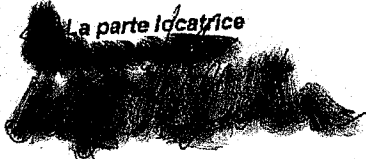


locatrice, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7, co 1, la parte conduttrice subentra per la durata della detenzione alla figura della parte locatrice nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione, in base ai tempi ed alle modalità della normativa vigente. Qualora la parte conduttrice volesse effettuare un collegamento al punto di erogazione del gas, per collegare la cucina o qualsiasi altra attrezzatura, dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato e dovrà fornire alla parte locatrice una certificazione che attesti la sicurezza del collegamento e l'esecuzione a perfetta opera d'arte. Gli oneri relativi al collegamento ed alla certificazione sono a totale carico della parte conduttrice.

ART.19) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE: per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal regolamento allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (all. E).

Mantova, 21-03-2022

La parte locatrice



La parte conduttrice



Per la prestata assistenza il SUNIA di Mantova


**S.U.N.I.A.**  
FEDERAZIONE PROV. di MANTOVA  
46100 MANTOVA - Via A. Altobelli, 6  
presso CGIL 2° Piano  
Tel 0376 326272









## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Dati identificativi

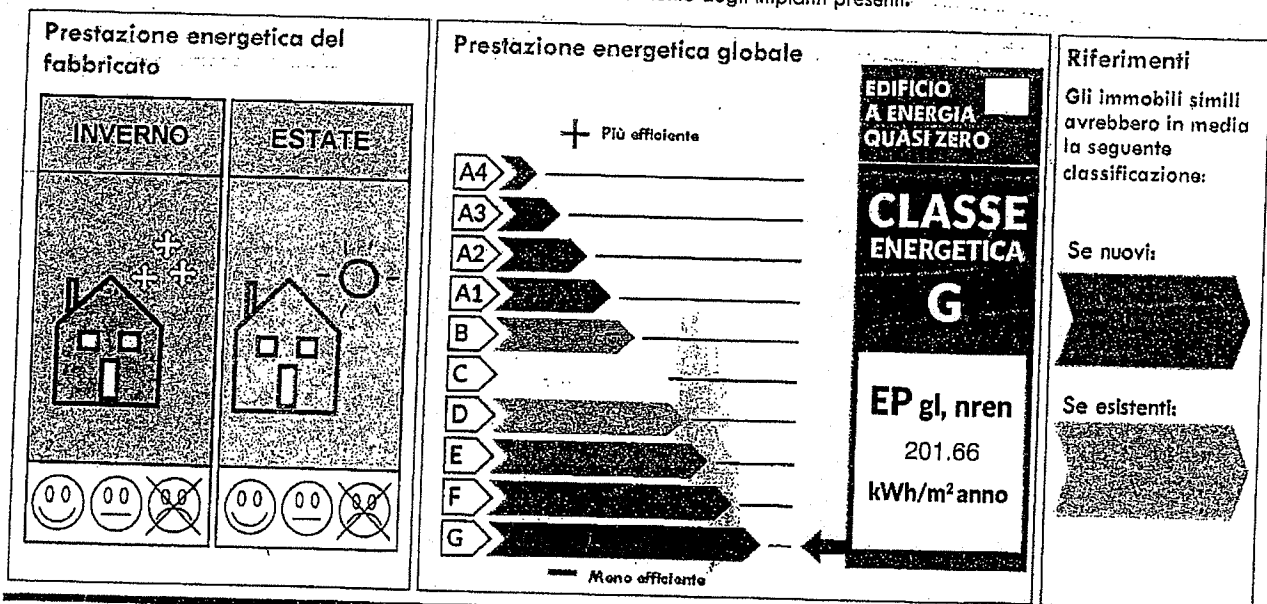
	Regione : Lombardia Comune : BORGIO VIRGILIO Indirizzo : VIA POMA 19 Piano : _____ Interno : _____ Coordinate GIS : _____	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1977-1992 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : 65.79 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : 254.19 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : 0.00																							
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="2">BORGIO VIRGILIO</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>4</td> <td>Particella</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>Subalterno</td> <td>da</td> <td>21</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>da</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	BORGIO VIRGILIO		Sezione	Foglio	4	Particella	105	Subalterno	da	21	da	da	da	da	da	Altri subalterni						
Comune catastale	BORGIO VIRGILIO		Sezione	Foglio	4	Particella	105																		
Subalterno	da	21	da	da	da	da	da																		
Altri subalterni																									

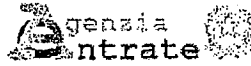
## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione 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.





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di MANTOVA  
Codice Identificativo del contratto TNH22T002032000JJ

In data 23/03/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 22032315480328690 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 23/03/2022 al n. 002032-serie 3T  
e codice identificativo TNH22T002032000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 32\_CS [REDACTED]  
Durata dal 01/03/2022 al 28/02/2025 Data di stipula 21/03/2022  
Importo del canone 3.840,00 n.pagine 4 n.copie 2  
Tipologia: Locazione agevolata immobile uso abitativo  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 [REDACTED] A [REDACTED] B

002 [REDACTED] A

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca  
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat. A2	Rendita cat.	383,47	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di BORGIO VIGILIO				Prov. MN
VIA POMA 17/A				
-N.progr. 002	Categoria cat. C6	Rendita cat.	26,03	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di BORGIO VIGILIO				Prov. MN
VIA POMA 17/A				

Li, 23/03/2022