

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Tra:

AZIENDA SERVIZI MUNICIPALIZZATI S.r.l., con sede in Codogno (Lo), Viale Trieste n. 66, codice fiscale 10565220158, in persona del legale rappresentante

nato a _____ (Cod. Fiscale _____)

), domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della società, di seguito denominato, per brevità, anche "il locatore"

e

nata a _____ e residente a _____

(Cod. Fiscale _____), di seguito

denominata, per brevità, anche "il conduttore"

con la presente scrittura privata si conviene che

1. Il locatore affitta al conduttore, che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Codogno (Lo), Viale Papa Giovanni XXIII n. 45, posta al piano primo, identificata catastalmente come segue: Foglio 22, Mappale 74, Sub. 5, Categoria A/3, Cl. 4, Vani 5,5, Rendita Catastale euro 264,45.
Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'edificio.
2. La durata della locazione è pattuita in anni quattro con decorrenza dal 1/3/2023 al 28/2/2027. Il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per un eguale periodo di anni quattro, fatta salva la facoltà di diniego del rinnovo contrattuale da parte del locatore nell'ipotesi previste dall'art. 2, comma 1° L. 431/98, da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, mediante l'invio di lettera raccomandata.
3. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al locatore con preavviso di almeno sei mesi prima.



4. Le parti pattuiscono il canone annuo in euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) escluse le spese condominiali. Il canone dovrà essere corrisposto in n. 12 rate mensili di euro 300,00 (trecento/00) ciascuna, scadenti il primo giorno di ogni mese e ogni anno così di seguito.
5. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione rispetto all'anno precedente all'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT senza necessità di comunicazione scritta da parte del locatore.

Sono a carico del conduttore le spese per luce, acqua e gas. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per eventuali sospensioni e/o irregolarità nell'erogazione di servizi comuni. La tariffa di igiene ambientale è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore per tutto il periodo della locazione.
6. La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione. Il conduttore non potrà in nessun caso modificare tale uso, né esercitare alcun tipo di attività commerciale o professionale, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.
7. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 392/78, il mancato pagamento anche di una sola rata del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento nel termine previsto degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto in adempimento del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere, anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 del Codice civile, gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso di interesse legale, decorrenti dalle scadenze di cui all'art. 4 del presente contratto. Il pagamento non potrà venire

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Ove i versamenti del conduttore non fossero imputati ad una specifica causale, il locatore è autorizzato ad imputarli, secondo il suo prudente apprezzamento ai titoli che riterrà più opportuni e ciò anche in deroga ai criteri previsti nell'art. 1193 secondo comma del Codice civile.

8. È fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione del contratto, di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere ad altri il suo contratto.
9. Il conduttore dichiara di aver visitato i locali concessi in locazione e di averli trovati in buono stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti idrici, igienici, di riscaldamento e gli infissi e serramenti. Il conduttore dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarli adatti all'uso convenuto nel presente contratto e di esonerare il locatore da ogni e qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta. Il conduttore con il ritiro delle chiavi riceve in consegna ad ogni effetto di legge i locali su indicati ed esonera il locatore da qualsiasi responsabilità o garanzia per eventuali guasti e/o rotture che in seguito si verificassero. Alla data di cessazione del contratto il conduttore consegnerà puntualmente al locatore i locali in buono stato locativo sotto pena del risarcimento dei danni. È vietato al conduttore di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto al locatore. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti a fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento, ecc. rimarranno, per patto espresso a beneficio del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto. Resta però riservato al locatore il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a spese del conduttore. Il

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

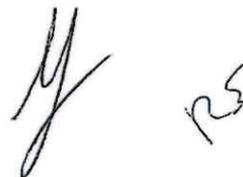
locatore provvederà all'imbiancatura del locale soggiorno e camerette a proprie cure e spese.

10. Il conduttore si obbliga a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione sicché sono ad esclusivo suo carico, tutte le riparazioni compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate, degli impianti igienici e sanitari, di riscaldamento, gas, acqua, elettrici ed altri come pure tutte le riparazioni delle serrande avvolgibili e dei serramenti di porte e finestre compresa la sostituzione di vetri. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, con diritto all'immediato rimborso delle spese sostenute. Viene pattuito che, qualora si eseguono sull'immobile o nell'edificio condominiale rilevanti opere (anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazioni, ricostruzione o rinnovazione degli impianti, il canone di locazione si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impegnato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di richiesta da parte del locatore.
11. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi e colposi di altri inquilini o di terzi nonché dai portinai o altro personale di servizio. Il conduttore solleva il locatore da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri famigliari, dipendenti e da tutte le persone che Egli ha ammesso temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a



tenere indenne il locatore da eventuali danni derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità e della caduta di serramenti.

12. Il conduttore dà atto di aver ricevuto la planimetria che, sottoscritta, viene qui allegata sotto la lettera "A", nella quale è evidenziato con tratto continuo di colore verde la recinzione del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente contratto. Il conduttore si impegna a rispettare, e a far rispettare ai propri famigliari e a tutte le persone che Egli ha ammesso temporaneamente nei locali, il divieto assoluto di superare la predetta recinzione. Ogni abuso derivante dalla violazione del presente divieto, e i conseguenti danni, senza eccezione alcuna, sono e resteranno in ogni caso a carico del conduttore.
13. A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto di locazione.
14. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze; l'imposta di registro, nella misura stabilita dalle vigenti leggi è a carico dei contraenti in parti uguali; ogni altra spesa è a carico del conduttore.
15. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione (D.lgs. 18 maggio 2018, n. 51).
16. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.
17. Le clausole di cui agli artt. 4 (Pagamento di canone ed oneri accessori) e 8 (Sublocazione o cessione) del presente contratto hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una delle clausole suddette dà diritto al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

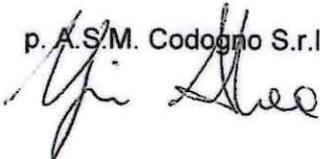
Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

18. Il conduttore accetta, ora per allora, il diritto del locatore di recedere dal contratto con un preavviso di sei mesi, qualora l'immobile fosse oggetto di cessione. Nel negozio di cessione si intende altresì inclusa qualsiasi operazione di natura societaria che comporti: i) la cessione, anche parziale, delle azioni di proprietà del Comune di Codogno nel capitale del locatore; ii) la cessione della proprietà d'azienda o di rami d'azienda, l'affitto d'azienda o di rami d'azienda, il conferimento d'azienda o di rami d'azienda, che includano nel loro perimetro l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.
19. Le parti attestano e danno atto che tutte le clausole contenute nel presente contratto, lungi dall'essere state predisposte unilateralmente, hanno formato oggetto e sono il risultato di specifiche trattative, con conseguente inapplicabilità degli articoli 1341, 1° comma e 1342 Codice civile.

Codogno, 1/3/2023

Il locatore

p. A.S.M. Codogno S.r.l.



Il conduttore



MODULARIO
a r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

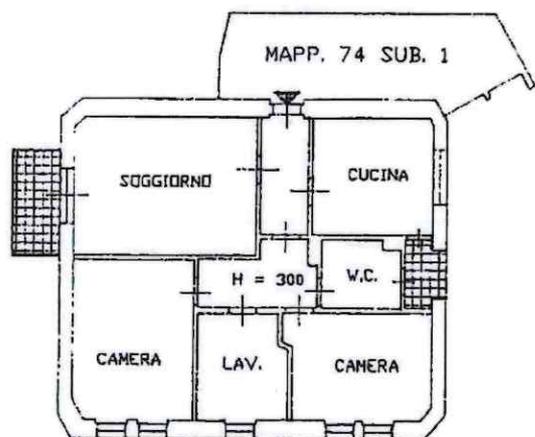
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CODOGNO via VIALE GIOVANNI XXIII civ. 45

PIANO PRIMO

AREA COMUNE
MAPP. 74 SUB. 1

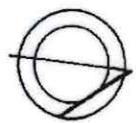


AREA COMUNE
MAPP. 74 SUB. 1

AREA COMUNE
MAPP. 74 SUB. 1

AREA COMUNE
MAPP. 74 SUB. 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Handwritten initials and signature: RS, M

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal
(Titolo, cognome e nome)
Geom. MAIocchi ERMANNO



RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali

Iscritto all'albo del GEOMETRI
nella provincia di
Data 15/05/2000 Firma [Signature]

Dati presentazione: 15/05/2000 - Data: 06/12/2021 - n. T284677 - Richiedente: LLNDR76T17G535G
Totale schede: 1 sub Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
data 15/05/2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2021 - Comune di CODOGNO (C816) - < Foglio: 22 - Particella: 74 - Subalterno: 5 >
VIALE GIOVANNI XXIII n. 45 piano: 1.