

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta tra:

Gruppo Zero S.r.l. (c.f., p.iva e numero di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla CCIAA di Treviso - Belluno) con sede legale in Via Priula n. 78 - 31040 Nervesa della Battaglia (TV) in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* di seguito denominato *Locatore*

e

il Sig. [REDACTED]

di seguito denominato *Conduttore*

PREMESSO CHE

- Gruppo Zero S.r.l. è proprietaria degli immobili siti in Via Montello nn. 64 – 66 a Montebelluna (TV), meglio descritto nel prosieguo;
- che detti immobili sono pervenuti a Gruppo Zero S.r.l. in forza di atto di compravendita di data 9.09.2021, a rogito del Notaio Matteo Contento, Notaio in Montebelluna, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Treviso.
- Gruppo Zero S.r.l. in qualità di *Locatore* e [REDACTED] in qualità di *Conduttore* intendono stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto i suddetti immobili.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Consenso ed oggetto

Il *Locatore* Gruppo Zero S.r.l. concede in locazione al *Conduttore* [REDACTED] che accetta, gli immobili siti in Montebelluna (TV), Via Montello nn. 64 – 66 così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna Sezione F Foglio 1:

- ✓ **mapp. n. 371** sub 7 – Via Montello n. 66, piano T-1, categoria A3, classe 2, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 100, RC € 294,23;
- ✓ **mapp. n. 371** sub 8 – Via Montello n. 64, piano T-1-2, categoria A2, classe 2, vani 13, sup. cat. totale mq. 296, RC € 1.016,49;
- ✓ **mapp. n. 371** sub 9 – Via Montello n. 64, piano T-1, categoria C2, classe 3, mq. 60, sup. cat. totale mq. 80, RC € 123,95;
- ✓ **mapp. n. 371** sub 10 – Via Montello n. 64, area scoperta di mq 1584, b.c.n.c. ai subb 7, 8 e 9;

Catasto Terreni - Comune di Montebelluna Foglio 38:

- ✓ **mapp. n. 2132** sem. arb. irr., classe I[^], Ha. 00.00.79, Rd. 0,90, Ra. 0,49.

Il *Conduttore* dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni inerenti e la documentazione riguardante la certificazione energetica degli immobili predetti, compresi gli attestati di prestazione energetica redatti in data 1.09.2021 (relativi ai mappali n. 371 sub 7 e n. 371 sub 8).

2) Consegna

Il *Locatore* dichiara che gli immobili sono in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e che gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Eventuali vizi dell'immobile e/o dei suoi impianti dovranno essere comunicati per iscritto, dal *Conduttore* al *Locatore*, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna degli immobili, ovvero dalla loro scoperta ove occulti.

Il *Conduttore* dichiara di aver preso visione, prima d'ora, degli immobili in oggetto, di averli trovati di suo gradimento, adatti all'uso convenuto e li prende in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode degli stessi.

Il *Conduttore* si impegna a riconsegnare gli immobili nello stato in cui li ha ricevuti - e

completi delle opere indicate all'art. 6) di cui *infra* che egli si impegna ad eseguire a proprie cura e spese -, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento di condominio degli stabili ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso 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* compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti degli stabili.

Le parti danno atto, in relazione allo stato degli immobili, ai sensi dell'articolo 1590 del codice civile di quanto segue: gli immobili vengono consegnati con caldaie autonome funzionanti (che verranno tuttavia sostituite ai sensi dell'art. 6) del presente contratto), essi sono in corso di ristrutturazione. Gli immobili verranno riconsegnati al termine della locazione tinteggiati di fresco e completi delle opere di cui all'art. 6) del presente contratto.

Dopo l'attivazione del contratto del gas, la prima accensione e messa in funzione delle caldaie con la consegna dei libretti, e la prima pulizia delle stesse, verranno effettuate dal *Locatore*, mentre le successive sono a carico della parte conduttrice: ciò sia per quanto attiene alle caldaie esistenti; sia per quanto attiene a quelle nuove che verranno installate a cura e spese del *Conduttore* con le modalità di cui all'art. 6) del presente contratto.

Gli immobili verranno consegnati dalla parte *Locatrice* privi di mobilio, essendo gli arredi totalmente a carico del *Conduttore*.

3) **Durata e rinnovo**

La durata della presente locazione è stabilita in OTTO anni dall'1.11.2021 all'1.11.2029. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori quattro anni, salva la facoltà del *Locatore* di diniego del rinnovo del contratto dandone comunicazione motivata al *Conduttore* con lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno 6 mesi.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha 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. Dal momento della ricezione della suddetta raccomandata la parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della comunicazione, per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, lo stesso è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

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 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

4) **Canone**

Il canone annuo della presente locazione è consensualmente determinato dalle parti in Euro 2.400,00, da pagarsi dal *Conduttore* in rate mensili di Euro 200,00 ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a Gruppo Zero S.r.l. - il cui IBAN verrà comunicato al *Conduttore* Sig. [REDACTED] entro 5 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto - e con decorrenza dal giorno successivo a quello in cui verrà ottenuta dal *Locatore* l'agibilità edilizia degli immobili oggetto di locazione.

L'importo del canone annuo di locazione è stato dalle parti determinato in Euro 2.400,00

M
06


in considerazione del fatto che il *Conduttore*, Sig. [REDACTED] si impegna ad eseguire a proprie cura e spese sugli immobili oggetto del presente contratto di locazione, entro il 31.12.2022, le opere meglio specificate all'art. 6) che segue.

Decorso un anno da oggi, il *Locatore* potrà richiedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione sulla base della rivalutazione accertata dall'ISTAT.

Sono ovviamente a carico del *Conduttore* la tassa comunale di smaltimento dei rifiuti; nonché le utenze di luce, gas, acqua e telefono.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo

Salvo quanto previsto dall'art. 55 della l. n. 392/1978, il mancato pagamento del canone entro venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c..

Il mancato puntuale pagamento del canone costituirà in ogni caso immediatamente in mora il *Conduttore* al fine del decorso degli interessi di legge.

5) **Recesso**

Il *Conduttore* ha diritto di recedere dal presente contratto, senza fornire alcuna giustificazione, con comunicazione scritta mediante lettera raccomandata, con un preavviso di almeno sei mesi.

6) **Obbligazioni**

Il *Locatore* si obbliga a mantenere gli immobili in oggetto in buono stato locativo; a garantirne il pacifico godimento per tutta la durata della locazione; ad effettuare tutte le riparazioni necessarie eccettuate quelle - che restano dunque a carico del *Conduttore* - di piccola manutenzione e quelle relative alle parti che saranno oggetto delle opere da effettuarsi a cura e spese del *Conduttore* nei termini di cui al presente articolo.

Il *Conduttore* ha l'obbligo di custodire gli immobili oggetto del presente contratto di locazione con la diligenza del buon padre di famiglia e di restituirli al termine della locazione nel medesimo stato in cui sono stati consegnati salve le opere che dovranno essere realizzate a cura e spese del *Conduttore* e di cui al presente articolo.

Il *Conduttore* si obbliga ad eseguire su alcuni degli immobili oggetto del presente contratto di locazione, di seguito meglio specificati, le seguenti opere a propria ed esclusiva cura e spese:

✓ quanto all'immobile catastalmente identificato al Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna Sezione F Foglio 1 mapp. n. 371 sub 7 (Via Montello n. 66, piano T-1, categoria A3, classe 2, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 100, RC € 294,23), il *Conduttore* Sig. [REDACTED] si impegna ad eseguire le seguenti opere:

- efficientamento isolamento termico con realizzazione strato isolamento termico in copertura e pavimento contro terra;
- fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico fino ad un max. di 20 kw;
- fornitura e posa in opera di inverter;
- fornitura e posa in opera di batterie d'accumulo compatibili con il sistema installato;
- fornitura e posa in opera di sistema Building Automation;
- fornitura e posa in opera di colonnina elettrica per ricarica autoveicoli;
- sostituzione degli infissi;
- sostituzione degli scuri;
- sostituzione sistema riscaldamento;
- fornitura e posa in opera di impianto solare termico;
- rinforzo strutturale dei solai;
- rinforzo strutturale delle pareti perimetrali e portanti.

✓ quanto all'immobile catastalmente identificato al Catasto Fabbricati - Comune di

Montebelluna **Sezione F Foglio 1 mapp. n. 371 sub 8** (Via Montello n. 64, piano T-1-2, categoria A2, classe 2, vani 13, sup. cat. totale mq. 296, RC € 1.016,49), il *Conduttore* Sig. [REDACTED] si impegna ad eseguire le seguenti opere:

- efficientamento isolamento termico con realizzazione strato isolamento termico in copertura e pavimento contro terra;
- fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico fino ad un max. di 20 kw;
- fornitura e posa in opera di inverter;
- fornitura e posa in opera di batterie d'accumulo compatibili con il sistema installato;
- fornitura e posa in opera di sistema Building Automation;
- fornitura e posa in opera di colonnina elettrica per ricarica autoveicoli;
- sostituzione degli infissi;
- sostituzione degli scuri;
- sostituzione sistema riscaldamento;
- fornitura e posa in opera di impianto solare termico;
- rinforzo strutturale dei solai;
- rinforzo strutturale delle pareti perimetrali e portanti.

Le predette opere dovranno essere realizzate dal *Conduttore* entro il 31.12.2022 a propria cura e spese: con riguardo alle stesse il *Conduttore* non avrà diritto ad alcuna indennità e/o pagamento da parte del *Locatore* avendo già le parti tenuto conto delle spese che il *Conduttore* sosterrà per la realizzazione delle opere in parola ai fini della quantificazione del canone di locazione.

Gli immobili dovranno quindi essere restituiti al *Locatore* al termine della locazione completi delle opere di cui al presente articolo.

Il *Conduttore* si impegna a tenere indenne il *Locatore* da qualunque danno che dovesse derivare a sé stesso ovvero a terzi nel corso dell'esecuzione e/o in conseguenza dell'esecuzione delle opere di cui al presente articolo.

7) Vincolo di destinazione d'uso e innovazioni

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del *Conduttore*.

Se il *Conduttore* adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il *Locatore* può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza.

Salvo espresso consenso scritto del *Locatore*, il *Conduttore* non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile che possa configurarsi come innovazione, salve le opere di cui al punto 6) che precede e per la cui realizzazione con il presente contratto il *Locatore* rilascia ampio e pieno consenso.

8) Sublocazione, cessione e successione del contratto

Il *Conduttore* non potrà sublocare, neppure parzialmente, gli immobili oggetto del contratto di locazione; né concederli in comodato; né cedere ad altri il presente contratto senza il consenso scritto del *Locatore*.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

9) Prelazione

La vendita degli immobili locati - in relazione ai quali non viene concessa la prelazione al *Conduttore* - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

10) Miglioramenti e addizioni

Il *Conduttore* non può 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*.

Il *Conduttore* non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se

però vi è stato il consenso del *Locatore*, questi è tenuto a pagare una indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Il *Conduttore* che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso il *Locatore* dovrà corrispondere al *Conduttore* una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Il presente articolo non trova applicazione per le opere descritte all'art. 6) che precede: tali opere – per la cui realizzazione il *Locatore* rilascia consenso scritto con il presente contratto – verranno realizzate ad esclusiva cura e spese del *Conduttore* nei termini previsti dal presente contratto e verranno trattenute dal *Locatore* al termine della locazione senza che questi debba corrispondere alcunché al *Conduttore* che le ha realizzate.

11) Danni

Il *Conduttore* esonera espressamente il *Locatore* da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del *Locatore* medesimo, dello stabile o di terzi in genere; nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, anche per quanto concerne la realizzazione delle opere di cui all'art. 6) che precede.

12) Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il *Conduttore* versa al *Locatore* attraverso bonifico bancario la somma di euro 600,00 (600,00) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al *Conduttore* al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene restituito dal *Locatore* al *Conduttore* al termine della locazione, previa verifica sia dello stato degli immobili, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, ivi compreso il puntuale pagamento dei canoni di locazione e l'esecuzione delle opere di cui all'art. 6) che precede.

13) Assemblee

Il *Conduttore* ha diritto di voto, in luogo del proprietario degli immobili locatigli, nelle deliberazioni 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 deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

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.

14) Impianti

Il *Conduttore* - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, il *Conduttore* subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di manutenzione e controllo.

15) Riconsegna

In caso di ritardo nella riconsegna degli immobili locati al *Locatore*, il *Conduttore* dovrà corrispondere al *Locatore* per tutto l'ulteriore periodo di sua detenzione un'indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari all'ultimo canone mensile

corrisposto, aumentato nella misura del 30% fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità dell'ulteriore danno ai sensi dell'art. 1382 c.c..

16) Accesso

Il *Conduttore* deve consentire l'accesso agli immobili locati al *Locatore*, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il *Locatore* intenda vendere o locare (in caso di recesso anticipato del *Conduttore*) l'unità immobiliare locata, il *Conduttore* deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

17) Spese

Le spese di registrazione e redazione del presente contratto di locazione sono a carico del *Locatore* e del *Conduttore* in parti uguali.

Il *Locatore* provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al *Conduttore*.

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del *Conduttore*.

18) Varie

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 e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 n. 675/96).

Il *Conduttore*, firmando il presente contratto, dichiara che porterà residenza nell'immobile da lui locato e che consegnerà tutta la documentazione inerente allo spostamento di residenza alla proprietà.

19) Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile e dalla legge n. 392/78 e successive modifiche.

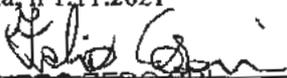
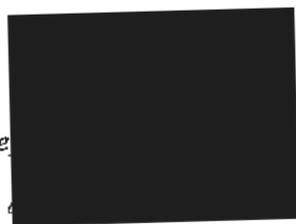
20) Agevolazioni fiscali

Il *Locatore* e il *Conduttore* dichiarano ed espressamente di approvare i dati e le caratteristiche riportate e utilizzate per la determinazione del canone di locazione dell'unità immobiliare.

Al presente contratto si applicano le agevolazioni fiscali previste ai sensi di Legge

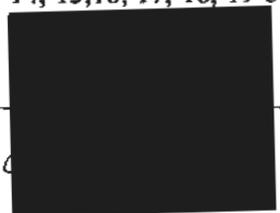
Letto, approvato e sottoscritto

Montebelluna, li 1.11.2021

il *Locatore*  il *Conduttore* 

GRUPPO ZERO SRL
Via Priula, 78/A

31040 Nervesa della Battaglia TV
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del presente contratto.
P.Iva e C.F. 05092070266
info@casazero.eu

il *Locatore*  il *Conduttore* 

GRUPPO ZERO SRL
Via Priula, 78/A
31040 Nervesa della Battaglia TV
P.Iva e C.F. 05092070266
info@casazero.eu



**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)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CITTADELLA
Codice Identificativo del contratto T5M21T002172000II

In data 09/11/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21110917223339167 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 05092070266 e trasmessa da
BEVILACQUA SILVIO

Il contratto e' stato registrato il 09/11/2021 al n. 002172-serie 3T
e codice identificativo T5M21T002172000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : REG00147
Durata dal 01/11/2021 al 31/10/2029 Data di stipula 01/11/2021
Importo del canone 2.400,00 n.pagine 12 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 05092070266	A	001 [REDACTED]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 163,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 96,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat. A2	Rendita cat.	1016,49	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di MONTEBELLUNA				Prov. TV
VIA MONTELLO P.T-1-2 64				
-N.progr. 002	Categoria cat. A3	Rendita cat.	294,23	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di MONTEBELLUNA				Prov. TV
VIA MONTELLO P.T-1 66				
-N.progr. 003	Categoria cat. C2	Rendita cat.	123,95	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di MONTEBELLUNA				Prov. TV
VIA MONTELLO P.T-1 64				

Li, 09/11/2021