

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata redatta ai sensi dell'art. 431 comma 2 del 1998 si conviene e si pattuisce quanto segue:

La Ditta

, qui rappresentata dalla Sig.ra

in seguito denominata locatore:

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

in seguito denominati

conduttore:

che accettano per sè e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Rodigo (MN), Via Francesca Est, 109/c/ 2c costituita da appartamento bilocale posto al piano terra con cucina-soggiorno, corridoio, bagno, camera da letto e posto auto esterno; il tutto arredato ed identificata al N.C.E.U. del comune di Rodigo al Fg 34 - Map 130- sub I cat. A/3 vani 3 - R.c. € 193.67 con relativo Certificato energetico di cui si consegna copia.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 15/02/2019 al 14/02/2023 si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui una delle parti non comunichi disdetta all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza. Alla scadenza del periodo di proroga 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 a/r da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore e dalle persone attualmente con lui conviventi.
- 4) Il conduttore non potrà sublocare nemmeno in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocento,00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento00) entro il giorno 20 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il canone si intende comprensivo delle utenze di luce, gas e acqua.
- 6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivando la ragione.
- 7) 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, costituisce in mora il conduttore.
- 8) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti e 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 verrà integrato

con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso e 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.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e di pretenderla così in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alla loro destinazione, o agli esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione della remissione in pristino, a proprie spese. Si conviene inoltre che, per quanto riguarda la sostituzione della caldaia (spesa di natura straordinaria), la spesa è a carico del locatore, mentre gli interventi di ordinaria manutenzione, quale la pulizia e la prova dei fumi, sono a carico del conduttore.

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

12) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore versa **€ 800,00 (ottocento/00) pari a 2 mensilità del canone** come deposito cauzionale che non potrà mai essere imputato in conto canone ed è infruttifero e sarà restituito al termine della locazione previa verifica dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ai rifiuti da erogare al Comune di Rodigo.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno 2 ore con l'esclusione dei giorni festivi.

15) L'appartamento è consegnato **non tinteggiato**, nello stesso modo dovrà essere restituito al termine della locazione.

16) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

17) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico al 50% tra conduttore e locatore; la risoluzione del contratto anticipata di € 67,00 è a carico del conduttore.

18) Per quanto previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

19) Ben chiaro: le parti dichiarano che il presente contratto è economicamente favorevole ad entrambe ed espressamente si confermano soddisfatte dell'accordo.

20) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i loro dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.675/96)

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

Goito, 14/02/2019  
Il conduttore

SPETT.LE SIG.

e PC. Soc.

OGGETTO: CESSIONE CREDITO DERIVANTE DA AFFITTO

Con la presente si comunica che la NS/ Soc. nella persona del legale rappresentante

ha ceduto gli importi derivanti dal contratto di affitto come sotto descritto  
DELL' immobile in RODICO -MN- Via Francesco Est n. 109-c-2  
Zq. 34 napp.130 sub 1 cat. A/3 vani 3 R.C. € 193,67

alla Soc. il legale rappresentante

Contratto reg. a Castiglione d/Stiviera il 15/02/2019 al n.000631 SERIE 2T  
CODICE IDENTIFICATIVO

-importo annuo €. 4800,00 Modalita' Pagamento solito in corso

Nessuna condizione concordata e da contratto sarà variata, l'incasso sarà di competenza della la quale ne detiene titolo da regolare contratto di manutenzione stipulato con la NS/ Società  
Tale condizione rimane fino all'ultimazione dei lavori con relativo pagamento dovuto  
E Vi sarà comunicata variazione tramite lettera raccomandata.  
Copia della presente raccomandata si invia per conoscenza e conferma alla ditta creditrice

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti

DATA 21/02/2019

PER REGISTRA

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice identificativo del contratto

In data 15/02/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 19021512244220478 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da \_\_\_\_\_ e trasmessa da \_\_\_\_\_

Il contratto e' stato registrato il 15/02/2019 al n. 000631-serie 3T  
e codice identificativo \_\_\_\_\_

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : \_\_\_\_\_  
Durata dal 15/02/2019 al 14/02/2023 Data di stipula 14/02/2019  
Importo del canone 4.000,00 n.pagine 2 n.copie 1  
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

(A) locatore / (B) conduttore

*R*

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 96,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 193,67  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di RODIGO Prov. MI  
VIA FRANCESCA EST 109/C/2

Li, 15/02/2019

al 13-2012  
NO documenti  
Tepich 4200 €  
tutto a carico

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Locatore

**concede in locazione ad uso foresteria a**

Conduttore

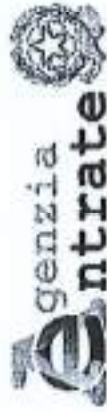
**che accetta**

**l'unità immobiliare – Bilocale arredato** sito in via Francesca Est 14 n. 109/C/3, RODIGO (MN)  
- al piano terra composto da cucina/soggiorno – n° 1 camera da letto – n° 1 bagno

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare N.C.E.U. Comune di Rodigo  
al fg 34 mapp. 130 sub 6 A03 Rend. Catastale 193,67

**patti e condizioni**

1. **il Conduttore dichiara espressamente che userà i locali ammobiliati, concessi in locazione, esclusivamente per abitazione transitoria esclusivamente per sé.**  
Le parti si dichiarano consapevoli che il presente contratto è regolato dalle norme del codice civile.
2. **Il canone annuo di locazione è determinato in € 3600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 (trecentottanta/00)**  
Da pagarsi con accredito in c/c o assegno bancario o contanti  
**i costi di energia elettrica, acqua calda e fredda e gas metano sono ESCLUSE nella quota mensile di affitto del contratto e sono quantificati in € 90,00 mensili che il conduttore dovrà versare mensilmente in aggiunta all'affitto.**
3. **Il contratto ha la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 01/09/2015 e scadrà il 31/08/2019.**  
E' prevista la disdetta anticipata da parte del conduttore da effettuarsi DUE mesi prima della scadenza, senza pagamento di penale.  
Il canone verrà annualmente aggiornato del 100% dell'indice fissato dall'Istat come da art. 24 legge 392/78 verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
4. L'abitazione è completa di arredamento, la tinteggiatura dei locali avverrà alla riconsegna dell'immobile e sarà effettuata da parte della proprietà, a spese del Conduttore, salvo accordi diversi.



**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice Identificativo del contratto

In data 10/09/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da

Il contratto è stato registrato il 10/09/2015 al n. 002779-serie ST  
e codice identificativo

**DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)**

Identificativo assegnato dal richiedente :

Durata dal 01/09/2015 al 31/08/2019 Data di stipula 01/09/2015

Importo del canone 3.600,00 n. pagine 2 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


(A) locatore / (B) conduttore

**LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)**

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 72,00 Imposta di bollo 32,00

**DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)**

 -N. progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 193.67  
Tipologia immobile LMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di RODIGO Prov. MN  
VIA FRANCESCA EST 109 C/3

Codice di riscontro del documento:

Codice di riscontro della presente ricevuta:

14. 10/09/2015

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 428 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva. 06080031001

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Locatore

**concede in locazione ad uso abitativo a**

Conduttore

residenza da questo contratto in via Francesca Est n. 109/C7 – RODIGO -MN-  
Riconosciuto tramite Patente di Guida

**che accetta**

**l'unità immobiliare – Bilocale arredato** sito in via Francesca Est n. 109/C7, RODIGO (MN) - al piano primo composto da N. 2 STANZE E – n° 1 bagno

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare N.C.E.U. Comune di Rodigo  
al fg 34 mapp. 130 sub 6 A03 classe 3 Rend. Catastale 193,67

**patti e condizioni**

- 1. il Conduttore dichiara espressamente che userà i locali ammobiliati, concessi in locazione, esclusivamente per uso abitativo per sè**  
Le parti si dichiarano consapevoli che il presente contratto è regolato dalle norme del codice civile.
- 2. Il canone annuo di locazione è determinato in € 3480,00 (tremilaquattrocentottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 290,00 (duecentonovanta/00)**  
Da pagarsi con accredito in c/c o assegno bancario o contanti  
**i costi di energia elettrica, acqua calda e fredda e gas metano sono ESCLUSE**  
nella quota mensile di affitto del contratto e sono quantificati in € 80,00 (ottantaeuro) mensili che il conduttore dovrà versare mensilmente in aggiunta all'affitto, con rilascio di regolare fattura
- 3. Il contratto ha la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 01/10/2017 e scadrà il 30/09/2021**  
E' prevista la disdetta anticipata da parte del conduttore da effettuarsi DUE mesi prima della scadenza, senza pagamento di penale.  
Il canone verrà annualmente aggiornato del 100% dell'indice fissato dall'Istat come da art. 24 legge 392/78 verificandosi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
- 4. L'immobile è completo di arredamento, la tinteggiatura dei locali avverrà alla riconsegna dell'immobile e sarà effettuata da parte della proprietà, a spese del Conduttore, salvo accordi diversi.**



**SERVIZIO TELEMATICO INTERNET**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice Identificativo del contratto

In data 11/10/2017 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da

Il contratto e' stato registrato il 11/10/2017 al n. 002994-serie 3T  
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente  
Durata dal 01/10/2017 al 30/09/2021 Data di stipula 01/10/2017  
Importo del canone 3.480,00 n.pagine 2 n.copie 1  
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\_

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 70,00 Imposta di bollo 16,00 € 86,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 193,67  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di RODIGO Prov. MN  
+ EST RODIGO 109/C7

Codice di riscontro del documento:

Li, 11/10/2017

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata redatta ai sensi dell'art. 431 comma 2 del 1998 si conviene e si pattuisce quanto segue:

La Ditta

1

C  
in seguito denominata **locatore**:

### CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig.

in seguito denominato

**conduttore**:

che accetta per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Rodigo (MN), Via Francesca, 109 costituita da appartamento bilocale posto al piano primo con cucina/soggiorno, corridoio, bagno, camera da letto e posto auto esterno; il tutto arredato ed identificata al N.C.E.U. del comune di Rodigo al Fg 34 – Map 130- sub 5 A/3 vani 3 R.c. € 193.67 con relativo Certificato energetico di cui si consegna copia.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 03/10/2019 al 02/10/2023 si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui una delle parti non comunichi disdetta all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza. Alla scadenza del periodo di proroga 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 a/r da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore e dalle persone attualmente con lui conviventi.
- 4) Il conduttore non potrà sublocare nemmeno in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.
- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00 (quattromilaottocento,/,00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) entro il giorno 15 ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il canone si intende comprensivo delle utenze di luce, gas e acqua.
- 6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivando la ragione.
- 7) 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, costituisce in mora il conduttore.
- 8) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti e 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 verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice Identificativo del contratto

In data 07/10/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 07/10/2019 al n. 003200-serie 3T  
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente :  
Durata dal 03/10/2019 al 02/10/2023 Data di stipula 07/10/2019  
Importo del canone 6.800,00 n.pagine 2 n.copie 1  
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

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 112,00 (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 96,00 Imposta di bollo 16,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 193,67  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di MODIGO Prov. MN  
VIA FRANCESCA 109

Li. 07/10/2019

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Locatore

**concede in locazione ad uso abitativo**

N.1 BILOCALE in via Francesca Est n. 109/C5 – RODIGO -MN-

**Conduttore**

Signor

Riconosciuto tramite

- Carta d'Identità n°

- Permesso Soggiorno di Lungo

residenza attuale in

scad. illimitato

**che accetta**

**l'unità immobiliare – Bilocale arredato** sito in via Francesca Est 14 n. 109/C5, RODIGO (MN) - al piano primo composto da cucina/soggiorno – n° 1 camera da letto – n° 1 bagno  
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare N.C.E.U. Comune di Rodigo  
**al fg 34 mapp. 130 sub 4 A03 classe 3 Rend. Catastale 193,67**

**patti e condizioni**

- 1. il Conduttore dichiara espressamente che userà i locali ammobiliati, concessi in locazione, esclusivamente per abitazione transitoria esclusivamente per sé.**  
Le parti si dichiarano consapevoli che il presente contratto è regolato dalle norme del codice civile.
- 2. Il canone annuo di locazione è determinato in € 3720,00 (tremilasettecentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 310,00 (trecentodieci/00) *Trecento dieci euro***  
Da pagarsi con accredito in pos o contanti e/o ad eventuali cessioni di crediti  
ENTRO IL 15-18 DEL MESE IN CORSO  
**i costi di energia elettrica, acqua calda e fredda e gas metano sono ESCLUSE nella quota mensile di affitto del contratto e sono quantificati forfettariamente in € 100,00 mensili che il conduttore dovrà versare mensilmente in aggiunta all'affitto ,con rilascio di regolare fattura**
- 3. Il contratto ha la durata di anni 4 (quattro) a partire dal 01/09/2018 e scadrà il 31/08/2022.**  
E' prevista la disdetta anticipata da parte del conduttore da effettuarsi DUE mesi prima della scadenza, senza pagamento di penale, solo la quota di disdetta anticipata all'Agenzia delle Entrate di Competenza  
Il canone verrà annualmente aggiornato del 100% dell'indice fissato dall'Istat come da art. 24 legge 392/78 verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
- 4. L'abitazione è completa di arredamento, la tinteggiatura dei locali avverrà alla riconsegna dell'immobile e sarà effettuata da parte della proprietà, a spese del Conduttore, salvo accordi diversi .**



COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

**Registrazione dei contratti di locazione e di affitto**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice Identificativo del contratto

In data 18/09/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da

Il contratto e' stato registrato il 18/09/2018 al n. 002895-serie 3T  
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente :  
Durata dal 01/09/2018 al 31/08/2019 Data di stipula 31/08/2018  
Importo del canone 3.720,00 n.pagine 2 n.copie 1  
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\_

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 74,00 Imposta di bollo 16,00 R

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 193,67  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di RODIGO Prov. MI  
+ EST RODIGO 109/C5

Codice di riscontro del documento:

Codice di riscontro della presente ricevuta:

Li, 18/09/2018

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra i sottoscritti:

Parte Locatrice;

ed iscritta  
nella persona del legale rappresentante

Parte Conduttrice;

### Convergono e stipulano quanto segue:

- 1) La parte locatrice è unica proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Rodigo in \_\_\_\_\_, Strada Francesca Est n. 109 B1, con destinazione di pubblico esercizio Ristorante – Pizzeria – Bar, il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Rodigo, i dati catastali: foglio 34, particella 128, categoria D08, rendita catastale € 12.392,00.
- 2) La parte locatrice consegna il locale arredato parzialmente nei locali: cucina e bar, donei al funzionamento e per i quali verrà redatto elenco dettagliato con scrittura privata. Il locale è già dotato di lampade per illuminazione interna ed esterna. Il locale viene consegnato idoneo ad utilizzare gli enti affidatigli con diligenza ed a restituirli alla scadenza in buono stato, salvo il normale deperimento derivato dall'uso.
- 3) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività, su menzionata. Non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
- 4) La locazione ha la durata di anni nove, con inizio 01/12/2015 e fine 30/11/2024, rinnovabili di altri nove anni per uguale periodo, se non interverrà la parte locatrice, giusta causa art. 29 L. 392/78, da inviare con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza. La parte conduttrice potrà liberamente recedere dal contratto per gravi motivi, con preavviso di mesi dieci, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al domicilio della parte locatrice, giusta causa art. 27 L. 392/78.
- 5) Il corrispettivo della locazione viene stabilito in mensili Euro 3.000,00 + IVA di legge **Pari a corrispettivo annuale di Euro 36.000,00 + IVA di legge** e verrà aggiornato annualmente sulla base dell'aumento Istat. L'importo del presente contratto di locazione

- 10) **Opzione IVA:** la parte Locatrice intende per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito come previsto dall'art. 10 n° 8 D.P.R. 633/72 così come modificato dal DL. 223/06 convertito in L. 248/2006.
- 11) **Diritto di prelazione e riconsegna:** Alla parte conduttrice è concesso il diritto di prelazione in caso di vendita a terzi dell'immobile.  
Al termine dell'affitto, l'immobile dovrà essere riconsegnato libero da beni, merci ed altre cose di appartenenza della parte conduttrice.
- 12) Per quanto qui non menzionato, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile, ed altre clausole che si riterranno opportune, aggiunte dalle parti in sede di contratto di locazione definitivo o previa modifica del presente.  
Le parti danno reciproco atto ai sensi dell'art. 25 Legge n. 52 del 06/02/1996, che in nessuna delle clausole sopra redatte si ravvisano gli estremi della vessatorietà, in quanto trattasi di accordi individuali ai sensi dell'art. 1469-ter, comma 4 del C.C.
- 13) **Privacy:** Le parti contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei loro dati personali per lo svolgimento degli adempimenti connessi con il presente atto.
- 14) Per tutte le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione ed interpretazione del presente contratto il Foro competente è il Tribunale di Mantova.
- 15) La manutenzione del verde esterno, del piazzale ad uso parcheggio clienti e ristorante e delle parti comuni usufruite dal ristorante verrà gestita a carico della parte conduttrice
- 16) **Si dichiara di aver ricevuto ed essere stato informato sul documento di Certificazione Energetica, l'unità immobiliare rientra in classe energetica D Ipe 33,10 KWh/m2a Zona Climatica E.**

Il presente contratto si compone di n. 03 pagine, comprensive di n. 16 punti, numerati da 1) a 16) non si allegano le fotografie dei beni mobili concessi in affitto.

Castelnuovo di Asola, li ..25.11.2015

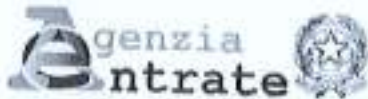
Letto, approvato e sottoscritto dalle parti-

Registrato .....

Trascritto in conservatoria .....

Il locatore

Il Conduttore



SERVIZIO TELEMATICO INTERNET

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12) E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE  
Codice Identificativo del contratto \_\_\_\_\_ F

In data 01/12/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo \_\_\_\_\_ 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da \_\_\_\_\_

Il contratto e' stato registrato il 01/12/2015 al n. 003700-serie 3T e codice identificativo \_\_\_\_\_ r.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : \_\_\_\_\_  
Durata dal 01/12/2015 al 30/11/2024 Data di stipula 25/11/2015  
Importo del canone 36.000,00 n.pagine 2 n.copie 1  
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)  
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO  
\_\_N.\_\_ CODICE FISCALE \_\_RUOLO\_\_ N. CODICE FISCALE \_\_RUOLO\_\_  
\_\_\_\_\_ B\_  
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)  
Tipo di pagamento: prima annualita'  
Imposta di registro 360,00 Imposta di bollo 16,00

*P* *A* *da versare*  
*31005* *8103* *1113*

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)  
-N.progr. 001 Categoria cat. D8 Rendita cat. 12392,00  
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO  
Ubicato nel comune di RODIGO Prov. MN  
STRADA FRANCESCA EST 109 B/1

Codice di riscontro del documento: \_\_\_\_\_



Copia

**Contratto di appalto lavori tra Committente  
e impresa \_\_\_\_\_ per opere relative a MANUTENZIONE  
immobili civili -PROROGA CONTRATTO INIZIALE DEL 14/07/2017-**

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia originale, intercorrente  
tra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nella persona del suo legale rappresentante

denominata parte **committente** dei lavori

e

l'impresa \_\_\_\_\_ nella persona  
del suo legale rappresentante / \_\_\_\_\_  
denominata **parte esecutrice** dei lavori

premesso che esiste un contratto in corso triennale per i lavori di rifinitura e manutenzione  
stipulato in data 14/07/2017 con scadenza 30/06/2020 e autenticato dal Notaio Ponzano per  
il pagamento con cessione crediti derivanti da affitti immobili della \_\_\_\_\_

e  
che la \_\_\_\_\_ ha dichiarato il proprio interesse nel proseguimento all' eseguire i  
lavori iniziali da oggetto e che vengono ripetuti per chiarezza anche nel presente Contratto

e

che la sunnominata ditta dichiara sotto la propria esclusiva responsabilità:  
1) di aver preso visione dell'entità e della natura dei lavori da eseguire, nonché di tutte le  
circostanze di fatto e di luogo per acquisita diretta conoscenza mediante sopralluoghi, e di  
normativa generale e particolare;

2) di disporre di capitali, maestranze specializzate, personale tecnico, attrezzature, mezzi  
d'opera e quant'altro necessario in misura idonea e sufficiente a garantire l'andamento ed il  
buon esito dei lavori.

3) di essere in possesso di tutti i requisiti di legge in relazione alle opere da eseguire.

**Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe intendono prorogare sin da ora, data  
02/01/2020 alle stesse condizioni iniziali e agli stessi importi, per altri tre anni, a partire  
dal 01/04/2020 e scadenti 30/06/2023, si stipula quanto segue:**

**ART. 1) - OGGETTO DEL CONTRATTO**

Elenco dei lavori da eseguirsi consecutivamente quali:

- SFALCIO ERBA della lottizzazione \_\_\_\_\_ con adiacenti bilocali abitati  
facenti parte del comparto avente un superficie pari a mq. 11.000,00 (undicimila)  
Da eseguirsi a partire dal mese di maggio fino al mese di settembre n. 2 sfalci mensili  
Nel mese di Aprile e nel mese di Ottobre n. 1 sfalco mensile  
Il prezzo comprende anche la potatura delle piante presenti nella lottizzazione da eseguirsi una volta  
all'anno in primavera e interventi di diserbo del tipo ecologico al bisogno  
**Importo quantificato e accordato in n. 12 sfalci € 1.000,00 cad. pari a € 12.000,00**

-MANUTENZIONE FITODEPURAZIONE con taglio cannicci relativo smaltimento in discarica autorizzata,  
controllo pompe di funzionamento per il liquame sotto la fitodepurazione pari a mq. 1.000,00 circa  
**Importo quantificato e accordato in € /mq. 4,40 pari a € 4.400,00**

.PULIZIA SCALA E BALCONATE dei bilocali rivestita di marmo grezzo e balconata in marmo lunga  
mt. 25 circa sempre in marmo grezzo da trattare con prodotti idonei  
Compreso nel prezzo pulizia dalle ragnatele di stagione almeno una volta al mese  
**Importo quantificato ed accordato annualmente in € 300,00 x mesi 12 pari a € 3.600,00**

-LAVORI DI VERNICIATURA E MANTENIMENTO GRONDE IN LEGNO dei bilocali , delle balconate con impregnante idoneo all'acqua per legno e verniciatura delle opere in ferro dei posti auto esterni e delle sopraccitate balconate –detti lavori saranno da eseguirsi con cadenza triennale con uso di ponteggio idoneo e/o piattaforma elevabile e sono quantificate con materiali e manodopera in € 9.000,00

**Importo quantificato ed accordato con incidenza annuale pari a in € 3.000,00**

-GUARDIANIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti nella lottizzazione ,quali:

Pulizia di n.2 biologiche e di n. 2 sgrassatori per il piano terra e primo piano dei bilocali. Il comparto di lottizzazione necessita di pulizia delle pompe delle acque luride delle vasche di raccolta dove confluiscono dette biologiche e sgrassatori ,pulizia delle pompe vasche prima pioggia con valvole della lottizzazione , pulizia della vasca di espulsione e relativa pompa ,pulizia delle pompe di espulsione acque meteoriche posizionate nelle vasca del Coogeneratore e nella vasca degli accumuli. Nella vasca accumuli è presente il sistema di depurazione acqua sanitarie e potabili che necessita di rabbocco di sale in pastiglie al bisogno con carico e scarico dei sacchi di approvvigionamenti nella vasca ,

Sono presenti n. 4 serbatoi che necessitano di rabbocco di liquidi :

n. 1 contro la salmonella n. 1 per deferizzatore ferro, n.1 per addolcitore n.1 per carichi automatici antiaghe

Nel locale è presente il sistema irrigazione automatica dell'area che necessita di accensione e spegnimento e controllo perdite.

Nel locale-vasca n.1 - sono presenti n. 6 serbatoi/autoclave che necessitano di controllo visivo

di verifica livello pressione e livello acqua per il buon funzionamento dei n. 2 pozzi di mungitura dell'acqua , e Relativo intervento necessario qualora ci siano anomalie nei quadri elettrici

Accensione e controllo degli orari invernali ed estivi della caldaia per riscaldamento-acqua calda e ripristino blocco caldaia quando necessario.

**Importo quantificato ed accordato con incidenza annuale pari a in € 10.000,00**

Verrà compilato registro manutenzione interno da parte della  
copia ogni anno alla

e consegnata

**Il tutto eseguiti nel rispetto dei canoni dettati dalla regola dell'arte e in conformità della legislazione vigente**

**per UN TOTALE DI € 33.000,00 ANNUI + IVA DI LEGGE O REVERSE CHARGE  
in funzione delle leggi in vigore .**

**ART. 2) DURATA DEI LAVORI.**

I lavori di manutenzione ,oggetto del presente contratto seguiranno le stagioni e i tempi e le necessita' come predefinito precedentemente e come visualizzato e controllato nel Registro Manutenzione

dovranno essere eseguiti come specificato nell'oggetto del contratto e il contratto prorogato **avrà valore triennale a partire dal 01/07/2020 al 30/06/2023**

**ART. 3) SISTEMA DEL CONTRATTO – PREZZI**

Le opere del presente contratto sono appaltate a corpo e non a misura come la stessa impresa è ben consapevole. L'ammontare dei lavori è quindi di € 33.000,00 ANNUI (dicasi trentatremilaeuro) oltre I.V.A. come per legge oppure Reverse Charge se applicabile.

Detto importo annuo sarà fisso ed invariato per l'intera durata dell'appalto e cioè dal 01/07/2020 al 30/06/2023, salvo quanto previsto ai punti successivi.

**ART.4) MODALITA' DI PAGAMENTO.**

La soc. A2 COSTRUZIONI SRLS emetterà fattura annuale di € 33.000,00 + iva

o in Reverse Charge entro 01/07 di ogni anno sarà corrisposto il relativo pagamento

tramite cessione di importi costituiti da canoni di locazione fino al raggiungimento di tale importo, provenienti da contratti di locazione in corso e qualora gli attuali inquilini recedessero per vari motivi dai contratti in essere , la cessione del canone sarà nuovamente effettuata in relazione all successivo inquilino entrante, cui la comunicazione sarà effettuata

tramite raccomandata/comunicazione firmata (raccomandata a mano. Copia di detta comunicazione viene effettuata a tutti gli attuali inquilini per validità della cessione .  
Si omette ,essendo proroga di pari contratto precedente , a formalizzare la suddetta cessione del credito mediante avanti al notaio tenendo valida solo la comunicazione all inquilino della cessione

#### ART. 5) DOCUMENTI DEL CONTRATTO

La cessione riguarda inquilini residenti negli Immobili in Rodigo-Mn- Piano di Lottizzazione denominato          , affitto          e altri affitti in corso a Castelnovo di Asola fino al raggiungimento del saldo fatture lavori .

-Non si allegano Copia contratti di affitto con nominativi degli inquilini in quanto soggetti a cambio ma si elencano le particelle immobili in allegato al presente contratto (e ne formano parte integrante )

#### ART. 6) RESPONSABILITA'

L'impresa assume a proprio carico i rischi e le responsabilità riguardanti le opere da eseguire in forza del predetto Contratto. L'impresa è responsabile dei danni causati a terzi cosa e animati

#### Art 7) ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

Salvo diverso accordo scritto, il Committente si fa carico della disponibilità di acqua, corrente elettrica, idonei spazi di cantiere, compreso l'eventuale uso di parti condominiali.

#### ART. 8) OBBLIGHI ACCESSORI DELL'IMPRESA

Fermo restando l'importo pattuito per le opere di cui all'art. 2, l'impresa dovrà a propria cura e spese:

- eseguire ove necessario opere di sicurezza, nel rispetto della norma
- provvedere a trasporti, carichi, scarichi, stoccaggi ed accatastamenti di materiali senza creare intralcio alla circolazione dei pedoni e delle auto;
- provvedere alla fine dei lavori, allo sgombero di tutte le attrezzature ed una accurata pulizia delle zone fatte oggetto di cantiere.

#### Art 9) VARIAZIONI PROPOSTE DALL'APPALTATORE E CONCORDATE

L'Appaltatore non può apportare variazioni a quanto previsto al punto 1 né alle modalità di esecuzione dei lavori, salvo preventiva autorizzazione scritta del Committente e, di Se il prezzo dell'intera opera è stato determinato globalmente, l'Appaltatore non ha diritto a compenso per i maggiori lavori eseguiti, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

**Verranno fatturate in aggiunta le somme riguardanti fornitura e prestazioni rese necessarie nel corso dei lavori.**

#### Art 10) VARIAZIONI ORDINATE DAL COMMITTENTE

Il Committente può apportare variazioni a quanto previsto al punto 1 ed alle modalità di esecuzione dei lavori attraverso una specifica variante scritta da comunicare con congruo anticipo all'Appaltatore, purché il loro ammontare non superi un sesto del prezzo complessivo convenuto e comunque purché le stesse non determinino notevoli modificazioni della natura dell'opera o dei quantitativi nelle singole categorie di lavori previste nel presente contratto.

#### Art 11) VARIAZIONI NECESSARIE

Qualora successivamente alla stipula del presente contratto e/o durante l'esecuzione dei lavori, in seguito ad eventi sopravvenuti imprevedibili e non imputabili ad alcuna delle parti, sia necessario apportare variazioni a quanto previsto nel presente contratto e nelle sue eventuali modifiche e/o integrazioni, le parti concordano le variazioni da introdurre ed il correlativo adeguamento del prezzo. Nel caso di mancato accordo, entro 30 giorni da verificarsi dell'evento, le parti demanderanno la composizione della vertenza ad un arbitro nominato dalla Camera di commercio competente

Se l'importo delle variazioni supera il sesto del prezzo complessivo convenuto, l'Appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere, secondo le circostanze, un'equa indennità.

Se le variazioni sono di notevole entità, il Committente può recedere dal contratto ed è tenuto a corrispondere un equo indennizzo da determinare tenendo conto dello stadio di avanzamento dei lavori e del valore dell'appalto. In caso di disaccordo la somma verrà

determinata dalla Camera di commercio competente per territorio, sulla base del Prezzario regionale delle opere edili.

#### Art 12) CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Il controllo sui lavori è esercitato dal Committente personalmente

L'APPALTATORE è obbligato alla compilazione del "Registro della Manutenzione" e dimostrarlo in qualsiasi momento gli venga richiesto

Qualora nel corso dell'opera si accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto, il Committente può ordinare il ripristino dei lavori salvo il diritto al risarcimento del danno.

#### ART. 13) PERSONALE - CLAUSOLA SOCIALE

L'impresa si obbliga a corrispondere ai propri dipendenti i trattamenti sia economici che normativi previsti dal C.C.N.L., nonché di provvedere in materia antinfortunistica a tutte le disposizioni vigenti, tenendo, sin d'ora, sollevato il committente da qualsivoglia responsabilità.

#### ART. 14) RINVIO ALLA LEGISLAZIONE

Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto, si applicano le disposizioni normative vigenti.

#### ART. 15) VARIE.

La presente scrittura privata non viene esposta a registrazione per espressa volontà delle parti, restando stabilito che, ove ciò si rendesse necessario, tutte le spese saranno a carico della parte inadempiente e che con il proprio comportamento ne avrà reso necessaria la produzione in giudizio.

Il presente Contratto contiene la manifestazione integrale delle volontà delle parti e potrà essere modificato unicamente per atto scritto.

Letto, confermato e sottoscritto

Data

02/01/2020

Firma Appaltatore

Firma Committente

Marca da bollo per data certa

