

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(stipulato ai sensi dell'art.2 comma 1, L.9 dicembre 1998, n. 431)

Il Sig. [redacted] codice
fiscale [redacted] la Sig.ra [redacted] il
[redacted] codice fiscale [redacted] entrambi residenti in [redacted] via
[redacted] di seguito denominati "LOCATORE"

CONCEDONO IN LOCAZIONE

al Sig. [redacted] residente in [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] identificato mediante carta identità n.
[redacted] rilasciata dal Comune di [redacted] di seguito denominato
"CONDUTTORE" che accetta per sé e i suoi aventi causa, la seguente unità immobiliare: casa di
civile abitazione sita in Castel D'Ario (MN) via Gramsci n. 101, disposta su due piani, composta di
ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, corridoio, quattro letto, tre bagni, due balconi, con annessa
cantina al piano interrato, rustici e garage in corpo staccato ed area cortiva; il tutto non arredato e
identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Castel D'Ario (MN) al **Foglio 8 Mappale 316/301**
– 319/301 – 877/301 (graffati) Categoria A/2 cl. 2 vani 11 rendita catastale € 681,72 (abitazione)
Foglio 8 Mappale 317 Categoria C/6 cl. 2 mq. 25 rendita catastale € 65,85 (garage); classe energetica
"E" EP gl, nren 209,30 Kwh/mq. rilasciato il 23.05.2016, copia della quale viene consegnata al
conduttore.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01.10.2017 al 30.09.2021 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9.12.1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza. Successivamente, il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Il conduttore, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso anticipato di sei mesi.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

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

5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00-(seimila/00 euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere in dodici rate uguali anticipate di € 500,00-(cinquecento/00 euro) ciascuna, scadenti il cinque di ciascun periodo locativo. Per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2017 il canone viene pattuito in € 400,00-(quattrocento/00) mensili per permettere al conduttore di effettuare a sue spese le tinteggiature e le pulizie dei locali locati. Il pagamento dovrà essere fatto mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al sig. [redacted] con coordinate IBAN: IT [redacted]

[redacted] Il locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione ad imposta sostitutiva del canone di locazione. Per effetto di tale opzione, non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro sul contratto stesso. La suddetta opzione comporta, altresì, la rinuncia da parte del locatore, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento del canone prevista contrattualmente. La suddetta opzione vale fino alla scadenza temporale prevista contrattualmente, salvo revoca che il locatore dovrà comunicare mediante lettera raccomandata A/R in tempo utile al conduttore. In tal caso, il canone così come contrattualmente stabilito, sarà aggiornato ogni anno nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) 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 del canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27.07.1978 n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori, costituirà immediatamente in mora il conduttore ai fini del decorso degli interessi di legge. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale non viene concesso diritto di prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.



Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione d'uso 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 rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare locata previo avviso telefonico.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti del vicinato.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e loro destinazione, o agli impianti 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 rimessa in pristino a proprie spese.

11) La somma di € 1.000,00 (mille/00) depositata alla firma del presente contratto a titolo di deposito cauzionale, verrà restituita alla fine della locazione, infruttifera di interessi legali o bancari, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.





12) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al consumo dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua, alla pulizia ordinaria della caldaia, alla tassa smaltimento rifiuti e di ogni eventuale servizio comunale.

13) Le spese di registrazione del contratto, compresi i rinnovi annuali, saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, quando non sarà più in vigore l'opzione della cedolare secca.

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune dove è situato l'immobile locato.

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

16) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31.12.1996, n. 675).

17) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

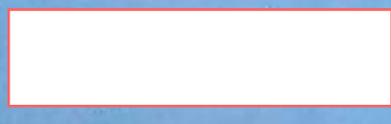
Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Castel D'Ario, 31 agosto 2017.

Il locatore



Il conduttore



A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 5), 6), 9), 10), 11), 12), 14), 15), 16).

Castel D'Ario, 31 agosto 2017.

Il locatore



Il conduttore



29 SET. 2017

AGENZIA DI INTERMEDIARIE
DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA
UFFICIO TRIBUTI COMUNALI DI MANTOVA



Il presente contratto è stato registrato presso l'Ufficio Tributi...
Al n. 31-0841...
A norma del D.L. 1/2017...
dove essere unita alla domanda e nota di voltura da presentarsi all'Ufficio Tributi... entro trenta giorni dalla data sopra riportata.

Il Funzionario
Paola Franca Ognibene



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

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : [REDACTED]
NOME DEL FILE : [REDACTED]
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto
DOCUMENTI ACQUISITI : 1
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
Successo	000001	[REDACTED]	