

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

Con la presente scrittura privata [redacted]  
residente a [redacted] codice fiscale [redacted] di seguito  
denominato "LOCATORE"

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig.ra [redacted] nato a [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: appartamento sito in Ostiglia (MN)  
Via Pier Ferdinando Bertioli n.4, posto al piano ottavo con cantina di pertinenza al piano cantinato,  
identificato catastalmente al C.E.U. del Comune di Ostiglia (MN) al Foglio 35 Mappale 293 Sub. 25  
Categoria A2 Classe 2 Vanni 5,5 rendita catastale € 411,87 Certificazione energetica classe "G" IPE  
321,07 Kw/mqa, 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 01.08.2020 al 31.07.2024 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 € 3.600,00-(tremilaseicento/00 euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore o in banca, in dodici rate uguali anticipate di € 300,00-(trecentocinquanta/00 euro) ciascuna, scadenti il venti di ciascun periodo locativo. Il locatore intende esercitare l'opzione per la tassazione di imposte sostitutiva per il canone di locazione (cedolare secca). Per effetto di tale opzione, non si renderà più dovuta l'imposta annuale di registro su 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 ISTAT 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 tale 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 precedente 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.

7) 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 dalla data odierna 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; in particolare si precisa che i locali dovranno essere tinteggiati e ben puliti dal conduttore alla fine della locazione. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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.

12) La somma di € 550,00-(cinquecentocinquanta/00 euro), versata alla firma della presente, a titolo di deposito cauzionale, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, infruttifera di interessi legali e bancari.

13) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative alla pulizia delle scale, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, alla pulizia ordinaria della caldaia, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

14) Le spese di registrazione del contratto, compresi i rinnovi annuali, sono a carico del conduttore del locatore in parti uguali.

15) 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.

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

17) 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). 18) 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.

Ostiglia, li 24/06/2020

Il locatore

[Redacted signature box for the landlord]

Il conduttore

[Redacted signature box for the tenant]

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).

Il locatore

[Redacted signature box for the landlord]

Il conduttore

[Redacted signature box for the tenant]

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. RL12)

Ufficio territoriale di MANTOVA

Codice Identificativo del contratto

In data 07/08/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 07/08/2020 al n. 004364-serie 3T  
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente

Durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024 Data di stipula 24/07/2020

Importo del canone 300,00 n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Si e' scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001		A	001		S

(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. 411,87

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di OSTIGLIA

Prov. MN

VIA PIER FERDINANDO BERTIOLI 4

Li. 07/08/2020

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

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL12)

In data 07/08/2020 alle ore 08:33 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo  il file

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

cognome e nome :

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.  
Li, 07/08/2020

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL 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 :   
NOME DEL FILE :   
TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto  
DOCUMENTI ACQUISITI : 1  
DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	<input type="text"/>	-----