

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data [redacted] [redacted] [redacted]

il signor [redacted] nato a [redacted]

C.F.: [redacted] residente in [redacted]

Via [redacted] di seguito indicato come Locatore e

il signor [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

nato/a a [redacted] il [redacted] [redacted] [redacted]

C.F. [redacted] residente in [redacted]

Via/Piazza [redacted]

identificato a mezzo di C. IDENTITA n. [redacted] rilasciata da [redacted]

di seguito indicato come Conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

## Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'**unità immobiliare** sita in SERMIDE (prov. MN)

Via/Piazza PROVINCIALE FERRARESE n. 32

composta da n. 06 vani

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di SERMIDE Sezione: QUINCA, Foglio: 56

8, Particella: B, SUB 4

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara la conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche e la conformità degli impianti e alle normative vigenti.

## Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.

La locazione ha la durata di anni 0770 (in lettere) con decorrenza dal 01-08-2015 e scadenza il 01-08-2023. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

**Art. 3 - Recesso del Conduttore.** Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

**Art. 4 - Canone e pagamento.** Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 1800,00

(ILLEOTTICENTO 100), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 150,00

(CENTOCINQUANTA 100), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune

accordo tra le Parti. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto

al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone.** Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 4 % della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

**Art. 6 - Deposito cauzionale.** Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro 450,00 (QUATTROCEVENTOCINQUANTA), pari a n. 3 mensilità (sino a un massimo di 3 mensilità, ex art. 11 legge 392/1978) del canone di locazione determinato tra le Parti. Detto deposito cauzionale, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. .

**Art. 7 - Destinazione d'uso.** L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

**Art. 8 - Sublocazione.** Il Conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

**Art. 9 - Consegna e riconsegna dei locali.** Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta.

**Art. 10 - Addizioni e migliorie.** Il Conduttore non può compiere alcun lavoro o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

**Art. 11 - Manutenzioni e oneri del Conduttore.** Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso dei locali.

**Art. 12 - Responsabilità.** Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni che potessero derivare dall'uso del bene locato. Il Conduttore è responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. e a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

**Art. 13 - Accesso all'immobile.** Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si

impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

**Art. 14 - Diritto di prelazione.** Il Conduttore *non ha* diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Art. 15 - Oneri fiscali e di registrazione.** Tutte le spese di bollo per il presente contratto sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

**Art. 16 - Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

**Art. 17 - Diritto applicabile.** Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, .

**Art. 18 - Domicilio.** 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.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

AGENZIA delle ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI FERRARA  
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA  
08 OTT. 2015  
75,05 8782 3T  
Settantacinque / 04  
DIREZIONE Provinciale di Ferrara  
Agenzia delle Entrate





**Registrazione contratto di locazione/affitto**

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 08-10-2015, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TGS, serie 3T, numero 8782

**Codice Identificativo del Contratto:** [REDACTED]

**DATI GENERALI DEL CONTRATTO**

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/08/2015 al 31/07/2023 - Data di stipula: 27/07/2015

Importo del canone: 1.800,00

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

**PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)**

Locatori	
[REDACTED]	

Conduttori	
[REDACTED]	

**DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)**

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
I632	U	I		56	8	4	

Imposta di registro: 67,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte:

Sanzioni: 8,04

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

## ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/08/2016 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 31/07/2023 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it). In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.



Utente: ██████████  
 Convenzione: ██████████ CONSULTAZIONI - PROFILO B)  
 Codice di Richiesta: C00048322010



## Ufficio provinciale di: MANTOVA Territorio

Situazione aggiornata al : 06/10/2015

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Cognome: ██████████ Nome: ██████████  
 Data di Nascita: ██████████  
 Comune di Nascita: ██████████  
 Codice Fiscale: ██████████  
 Immobili nel comune di: **SERMIDE** Codice: **I632**  
 Immobili individuati: **3**

Selezionare un Immobile.

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati	
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	SERMIDE (MN)	STRADA PROV FERRARESE, 18	56	8	4	cat. A/2	1	9,5 vani	Euro:515,17	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1000/1000	SERMIDE (MN)		56	125		SEMIN ARBOR	1	21 are 76 ca	R.D.Euro:24,15 (*) R.A. Euro: 14,05	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1000/1000	SERMIDE (MN)		56	7		SEMIN IRRIG	1	18 are	R.D.Euro:22,09 (*) R.A. Euro: 13,94	9681

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001