

Allegato 10

Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.148/2023
Giudice: Dottor FLAVIO MENNELLA

Contratto di locazione

registrato in data 08/06/2022 all'Agenzia delle Entrate di Siena al N. 3354 serie 3T

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ai sensi della Legge n° 431/1998

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno 01 del mese di Gennaio con la presente scrittura privata redatta in triplice copia originale da valere a tutti gli effetti di legge tra le parti:

[Redacted]

[Redacted] concedono in locazione

al signor [Redacted]

[Redacted] di seguito denominato conduttore

che accetta

L'unità immobiliare arredata e completa di elettrodomestici funzionanti, come da lista redatta a parte, posta in Colle di Val d'Elsa (SI) Via Palestro 20 int. 15, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due terrazze, ripostiglio meglio identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Foglio 34 Particella 291 Subalterno 34, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita catastale 568,10. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

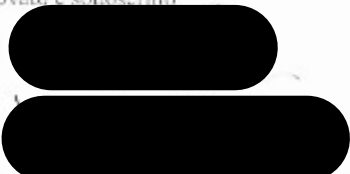
- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) e precisamente dal 01/01/2021 al 31/12/2024 per civile abitazione e si intenderà rinnovato per altri quattro anni salvo disdetta motivata da comunicarsi a cura della parte locatrice almeno sei mesi prima della scadenza ai sensi dell'art. 3 della L. 431/98 a mezzo lettera raccomandata. Il conduttore ha la facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.
- 2) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dal conduttore e dalle persone a loro collegate. La violazione di detto divieto, anche in maniera parziale, comporterà ipso-jure la risoluzione del contratto ex articolo 1456 C.C. senza necessità di costituzione in mora.
- 3) E' fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare anche parzialmente o a titolo gratuito l'immobile in oggetto. L'inosservanza di tale divieto determinerà ipso-jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del c.c.
- 4) Il corrispettivo annuo di locazione, avendo le parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile, anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in complessive Euro 6,000,00 (Euro seimila/00) più le spese condominiali (cfr. art. 13) che il conduttore si obbliga a corrispondere ai locatori in 12 (dodici) eguali rate mensili anticipate di Euro 500,00 (Euro cinquecento/00) ciascuna da pagarsi entro il 01 (primo) di ogni mese tramite bonifico sul conto corrente dei locatori [Redacted]. La prima mensilità cioè quella relativa al mese di gennaio, verrà corrisposta manualmente dal conduttore ai locatori in seguito alla consegna da parte di questi ultimi delle chiavi.
- 5) I locatori, optano per il regime della cedolare secca ai sensi ed agli effetti dell'art. 3 del D. L.g. 23 del 14.03.2011 rinunciando per il restante periodo del contratto, a chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT, pertanto il canone resterà invariato nella misura di € 500,00 (più € 80,00 per le spese condominiali), salvo eventuale revoca dell'opzione che sarà comunicata a mezzo raccomandata. Nel caso di rinuncia da parte dei locatori al regime della "cedolare secca" il canone di locazione sarà aggiornato alla scadenza di ogni anno contrattuale in base alla percentuale del 100% delle variazioni rilevate e pubblicate dall'Istat sulla Gazzetta Ufficiale rispetto all'anno antecedente.
- 6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dal conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento totale o parziale, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di affitto, o degli oneri accessori (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) costituirà motivo di risoluzione del contratto (Art. 1456-1457 C.C.), fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.
- 7) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore, nonché ai loro incaricati in qualsiasi momento previo avviso di 48 ore oppure di 1 ora qualora si verificino eventi che richiedono procedera d'urgenza (es. perdite idrauliche).
- 8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna con 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 stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiarano di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' inoltre vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
- 9) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso dei locatori.

rebo

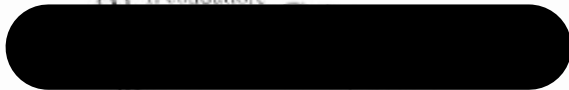
- 10) Il conduttore esonera i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenirgli da fatto di terzi e segnatamente da furto, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi; inoltre si impegna durante lo svolgimento delle loro attività a non recare danni o molestie alle attività esistenti nella via.
- 11) A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa ai locatori la somma di Euro 580,00 (Euro cinquecentottanta/00) a titolo di deposito cauzionale. La cauzione, infruttifera di interessi, non potrà mai essere imputata in conto delle rate di affitto, neppure in prossimità della scadenza del contratto e sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- 12) Il conduttore si impegna ed obbliga a provvedere a loro esclusiva cura e spese agli allacciamenti a suo nome delle utenze relative ad energia elettrica, gas metano, acqua e rifiuti urbani.
- 13) Con decorrenza dal 01/01/2021 sono a carico del conduttore gli oneri condominiali che ammontano forfettariamente ad € 80,00 al mese che il conduttore si obbliga a pagare ai locatori in 12 rate mensili anticipate insieme all'affitto, pena la risoluzione "ipso jure" del contratto; considerando che il pagamento di 80,00 euro mensili è forfettario, dopo che l'amministratore avrà presentato il bilancio consuntivo e previa verifica da parte del conduttore delle spese, gli inquilini risultanti a debito si adegueranno al pagamento. Inoltre sono a carico del conduttore le spese relative ai consumi di acqua, energia elettrica, gas, nettezza urbana, telefono, T.A.R.I., nonché le spese relative alla piccola manutenzione che per legge e consuetudine sono di spettanza. La manutenzione e le eventuali rotture degli elettrodomestici sono a totale cura e spese del conduttore. Le spese straordinarie sono interamente a carico dei locatori. Avendo i locatori aderito al regime della cedolare secca, il presente contratto è esonerato da spese di bollo e imposta di registro, nel caso in cui i locatori rinunciassero a tale regime, le spese di bollo e le ricevute conseguenti saranno a carico del conduttore, invece per quanto riguarda le spese per la registrazione come le spese per proroghe future, saranno ripartite in misura del 50% fra parte conduttrice e parte locatrice.
- 14) L'appartamento è fornito di caldaia per l'acqua calda e la cottura dei cibi ed il conduttore ne è responsabile e si impegna, dal momento della presa in possesso, ad apportare una regolare manutenzione alla caldaia ed annesso impianto e più precisamente: la pulizia annuale e la prova dei fumi (il tutto a termini di legge) la cui avvenuta esecuzione dovrà essere certificata nel relativo libretto a cura della ditta esecutrice delle menzionate attività. Detto libretto verrà consegnato ai conduttori contestualmente alla consegna dell'appartamento e dovrà essere restituito al momento della riconsegna dei locali, pena l'accollo del disagio e delle spese per sostituirlo.
- 15) I locatori dichiarano la conformità di tutti gli impianti di cui alla legge n.10, allegato 5 del D.M. 26/06/2009; inoltre ai sensi e per effetti del D.Lgs 192/2005 così come modificato dal D.Lgs 311/2006 e dal D.L. 63/2013 convertito, con modificazione, dalla Lg. 90/2013, la parte locatrice consegna alla parte locataria l'attestato di prestazione energetica redatto in data 15/10/2009 dal Perito industriale Samuele De Sauti iscritto al Collegio dei Periti Industriali Laureati della provincia di Siena al n. 891 e che l'appartamento è classificato in classe energetica "E" e Kwh/mq 114,17. Il conduttore dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato.
- 16) Il conduttore non ha diritto di prelazione né nella vendita né in caso di una nuova locazione alla scadenza del contratto.
- 17) Qualunque modifica del presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.
- 18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso invio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 19) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti, ed ai fini della competenza giudiziaria, gli inquilini dichiarano di essere domiciliati nei locali a loro affittati.
- 20) Il conduttore autorizza i locatori a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione di cui ai Dlgs 196 30/06/2003 e sue modifiche ed integrazioni.

Letto approvato e sottoscritto

I locatori



Il conduttore



Le parti, a norma degli articoli 1341 e 1342 del c.c. previa lettura del presente contratto e rilettura delle clausole da 1 a 20, dichiarano espressamente di approvarlo, rinviando per quanto non previsto alle norme di legge vigenti in materia.

I locatori



Il conduttore



29/01/2024 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPSI UT SIENA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3354 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ922T003354000MD
STIPULATO IL 04/01/2021 E REGISTRATO IL 08/06/2022
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: CCLRRT74D09C3510
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: ESENTE BO,
DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2024 (N.PAG. 2 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

| SCADENZE | | | |
|------------|----------|-----------------------|------------|
| 01/01/2022 | 6.000,00 | CHIUSURA PER CEDOLARE | 08/06/2022 |
| 01/01/2023 | 6.000,00 | CHIUSURA PER CEDOLARE | 08/06/2022 |
| 01/01/2024 | 6.000,00 | CHIUSURA PER CEDOLARE | 08/06/2022 |

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

| | | |
|-----|------------|---|
| 001 | [REDACTED] | A |
| 002 | [REDACTED] | A |
| 003 | [REDACTED] | B |

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: C847 SEZ.URB: FOGLIO: 34 PARTIC: 291 SUB: 34
T/U: U I/P: I
DAL 01/01/2021: SOGG.001 50,00% CED.S SOGG.002 50,00% CED.S