

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO ABITAZIONE con opzione "cedolare secca"

Stipulato oggi, ²⁹~~28~~ maggio 2019 in Mantova

TRA:

il Sig.:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] ([redacted])
[redacted] n. [redacted] Codice Fiscale [redacted];

denominata parte locatrice

e il Sig.:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] residente a [redacted] ([redacted]) via [redacted] n. [redacted]
codice Fiscale [redacted];

denominato parte conduttrice.

Le parti convengono e stipulano:

1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE: appartamento posto al piano secondo sito in **MANTOVA**
Viale Risorgimento n. 46/C composto da tre vani oltre accessori oltre ad una cantina posta al
piano seminterrato il tutto identificato al N.C.E.U. come segue:
foglio 54 Particella 988 SUB. 21 categoria A/3 classe 2 R.C. € 258,23 ad uso **abitazione**

2 - DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 4 (quattro) ai sensi dell'art. 2 legge 9 dicembre 1998, n.
431, a partire dal **01.06.2019** con scadenza al **30.05.2023**, rinnovabile per la stessa durata se non
interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno tre mesi prima della scadenza.

3 - CANONE ANNUALE: il canone annuale è pattuito in **€ 4.200,00 (quattromiladuecento//00)** di
puro **canone di locazione** oltre alle spese condominiali forfettarie (salvo conguaglio) di **€ 600,00**
(seicento//00) annue. Il canone di locazione e le spese condominiali saranno da pagarsi a mezzo
12 rate mensili di € 400,00 (quattrocento//00) scadenti il 15° giorno di ogni mese.

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore consegna al
locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, la cauzione pari a **€ 1.200,00**
(milleduecento//00) non imputabili in conto pigioni. **Il deposito cauzionale**, come sopra costituito,
sarà restituito infruttifero al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare
e della osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

4 - RECESSO DEL CONDUTTORE: il conduttore può recedere in qualsiasi momento del contratto,
tramite raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di sei (6) mesi.

5 - ONERI ACCESSORI: oltre al canone sono a carico della parte conduttrice le spese dei
consumi elettrici e di riscaldamento le cui utenze verranno volturate al conduttore.

6 - MODALITA' DI PAGAMENTO: il conduttore si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni di
locazione e degli oneri il giorno 15 di ogni mese di competenza a mezzo BONIFICO BANCARIO
Rid Continuativo sul c/c di seguito indicato intestato al locatore:

IBAN [redacted]

Il mancato o ritardato pagamento totale del canone o delle altre competenze se dovute, trascorsi i
termini di cui all'art. 5 della legge 392/78, dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del
contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

7 - AGGIORNAMENTO ISTAT: avendo optato il locatore per il regime della cedolare secca per
tutta la durata del contratto, il canone resterà fisso e non potrà aggiornato annualmente secondo
gli indici dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT nella misura del 100%.

8 - DESTINAZIONE D'USO: l'immobile sarà adibito esclusivamente ad abitazione civile.

9- INADEMPIMENTO: Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze, determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1457 c.c..

10 - SPESE DI REGISTRAZIONE: essendo il presente contratto a cedolare secca, non vi sono spese di registrazione.

11- MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA: la parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni.

Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

La manutenzione di legge della caldaia verrà effettuata dal conduttore ogni anno; la prima manutenzione e prova fumi della caldaia verrà effettuata a cura e spese del locatore.

La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12 - Le opere di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

13 - Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

14 - CONDIZIONI DELL'IMMOBILE: Il conduttore dichiara di ben conoscere e accettare l'attuale stato di conservazione dei locali e si impegna a mantenerli e a conservarli fino alla data della restituzione nello stesso buono stato fatto salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il ripristino saranno a carico del "Conduttore". Il Conduttore si impegna ad eseguire tutte le opere di piccola manutenzione che si rendano necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare locata.

15 - DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI: ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto da parte del proprietario e resteranno comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

16 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CAMBIO D'USO: è fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale e di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

17 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE: la parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale esistente.

18 - In caso di rifabbrica, anche parziale, o rettillo, dello stabile, si riterrà risolta la locazione, se così crederà il locatore, senza indennizzo, a norma dell'art. 1603 c.c., e col semplice preavviso di tre mesi dalla data di comunicazione.

19 - Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visionare i locali ai futuri acquirenti o inquilini previo accordo con il locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

20 - Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o idoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capo v. dell'art. 1578 c.c..

21 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, l'inquilino dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.

22 - Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dell'inquilino, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

23 - **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI** (ai sensi della Legge 675/96): La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

24 - **REGIME FISCALE** In relazione alle disposizioni previste dal decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, ai sensi dell'art. 3 c. 11, si notifica che la locatrice ha optato per la cedolare secca e pertanto, per tutta la durata dell'opzione, rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

25 - Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'APE Attestato di Prestazione Energetico (classe G 186,12 Kwh/m2) redatto dal geom. Alessio Attanasio il 23 novembre 2018.

26 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 431 del 9 dicembre 1998.

firma del familiare creditore: S. Sole Canale Letto e L. Anelli Canale Canale
Letto, approvato e sottoscritto in Mantova, 20 maggio 2019.

FIDEIUSSIONE

Per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni del presente contratto di locazione tra il Locatore Sig. [redacted] e il Conduttore [redacted], si obbliga, in proprio e quale fideiussore, il Sig. [redacted] nato in [redacted] il [redacted]/[redacted]/[redacted] Cod. Fisc. [redacted] [redacted] residente a [redacted], a tutti gli effetti di legge, precisando che, per il rispetto della manutenzione e conservazione del presente contratto, anche con estensione al beneficio della norma di cui agli art. 1938 c.c. e 1942 c.c., il Locatore ha il diritto di agire direttamente verso il sottoscritto senza escutere prima il Conduttore o avvisarlo e con facoltà per il Locatore di agire oltre il termine di sei mesi previsto dall'art. 1957 c.c.

Il Garante fidejussore Sig. [redacted] _____

IL LOCATORE

[redacted signature]

IL CONDUTTORE

[redacted signature]

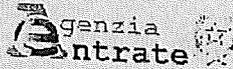
Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,23,24,26 che sono state rilette.

IL LOCATORE

[redacted signature]

IL CONDUTTORE

[redacted signature]



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)

Ufficio territoriale di BERGAMO 2

Codice Identificativo del contratto TMG19T002449000II

In data 31/05/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19053141514513783 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 31/05/2019 al n. 002449-serie 3T e codice identificativo TMG19T002449000II.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 01/06/2019 al 31/05/2023 Data di stipula 29/05/2019

Importo del canone 4.200,00 n.pagine 3 n.copie 1

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 [REDACTED] A 001 [REDACTED] B

(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. A3 Rendita cat. 258,23

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MANTOVA

Prov. MN

VIA RISORGIMENTO 46C

Codice di riscontro del documento:

90DDB908C720A2D03E89DB01DD5CE5F133529F81

Codice di riscontro della presente ricevuta:

18F3D311B346081F04998E9F708C4AF9B056DE22

Li, 31/05/2019