

Geom. SIMONETTA CRESTI – Via delle Terme,4 – 53100 Siena  
Tel.fax. 057740716 e.mail. simonetta.cresti@geopec.it

**TRIBUNALE DI SIENA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. 18/2024

Promossa da

Fornai Antonella e Bandinelli Cristiano

*nei confronti di*

Frilli Roberto

Poggi Maria Pia

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

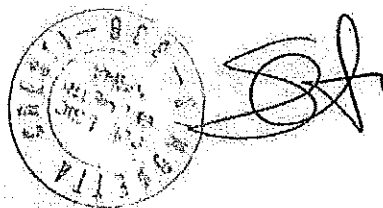
**PERIZIA IMMOBILIARE**

All.3- Contratto di locazione

Siena, 28.01.2025

L'Esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg.18/2024 Tribunale di Siena



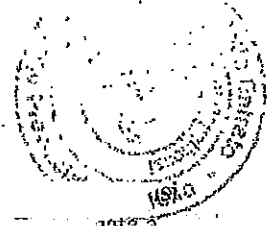
**Data:** 06 dicembre 2024, 12:56:01  
**Da:** dp.Siena@pce.agenziaentrate.it  
**A:** simonetta.cresti@geopec.it  
**Oggetto:** NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA  
CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-SI.REGISTRO UFFICIALE.85809.06-12-2024-I

Gentile utente, il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 05-12-2024 - 16:38 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle entrate dp.siena@pce.agenziaentrate.it con oggetto E.I. rg. 18/2024 Trib. Siena- Istanza contratto di locazione e' stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA e protocollato in data 06-12-2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 85809.



N 1933 serie 3T 12/10/2023

Contratto di locazione ad uso abitativo  
(Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431)



Con la presente scrittura privata a valere e tenere ad ogni effetto di legge fra

denominata parte locatrice,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. \_\_\_\_\_  
nr. 7 Località Staggia, nel comune di Poggibonsi (SI) --

la,

CHE ACCETTA

Di continuare ad abitare nell'appartamento al primo piano via Romana, nr. 7 Località Staggia, nel comune di Poggibonsi (SI), corrispondente alla visura catastale rilevata in data 25/05/2021 che si allega al presente contratto locativo.

Il conduttore prende atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (APE) che riporta una prestazione energetica globale di 190,31 Kwh/m2 anno, edificio in classe F.

La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto è stipulato per la durata di 2 anni con decorrenza dal 16/07/2023 e fino alla data del 16/07/2025. Tale durata si prorogherà automaticamente per un uguale periodo, salvo l'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. nr. 3 comma 1 Legge 9 dicembre 1990 n. 431, da recapitare mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice dichiara che l'unità abitativa in oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad uso di civile abitazione propria. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte o cedere il contratto pena la risoluzione del contratto stesso. Il conduttore dichiara che la casa dove abita è adatta all'uso convenuto e così di continuare ad assumerne la custodia trattenendo le chiavi, assumendone la custodia ed impegnandosi a riconsegnarla nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.



9 M/  
La p  
buon  
caric  
man  
strac  
igie  
ope

3- CORRISPETTIVO

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.600 (tremilaseicento) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 300 (trecento), che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere mediante accredito sul c/c intestato alla parte locatrice :

il 25 di

Ogni mese.

Il canone è stato così determinato in relazione alle condizioni dell'immobile come precisato al successivo punto nr. 8.

10 I

4- AGGIORNAMENTO

In conformità alla Legge n. 331 dell'anno 1998, il canone locativo sarà concordato tra le parti contraenti, salvo che la locazione abbia continuità. **IN SEGUITO ALL'OPZIONE PER LA CEDOLA SECCA IL LOCATORE RINUNCIANDO ALL'ADDEBITAMENTO DEL CANONE COMPRESA LA VARIANTE ACCREDITATA DALL'ISTAT. TALE OPZIONE RIFERITA IN UGUAL MODO ANCHE IN CASO DI RECESSO ANTICIPATO**

5- RECESSO ANTICIPATO

non deciderà di revocarla.

Il conduttore ai sensi dell'art. 3 della Legge 431/1998 ha facoltà di recedere per gravi motivi anticipatamente dal contratto previo avviso da recapitarsi mezzo raccomandata a/r almeno sei mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile, accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

6- UTENZE / SPESE

La parte conduttrice dovrà mantenere l'intestazione delle utenze. Le spese relative ai servizi di elettricità, acqua e spurgo fosse biologiche, verifiche periodiche impianti di riscaldamento e condizionamento, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere strutturate, eventualmente necessarie sono a carico del locatore.

7 MOROSITA'

Le parti ai sensi degli articoli 5 e 55 della Legge 392/1978 pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone o di quant'altro dovuta anche per oneri accessori, oltre 5 giorni dalla scadenza stabilita nel 25 di ogni mese, costituisce inadempimento contrattuale.

8 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E MODIFICHE

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati, ed avendoli già da due anni in locazione, riscontrato un cattivo stato di manutenzione, si impegna ad eseguire lavori ordinari di ripristino e di tinteggiare le scale condominiali e ripristinare la serratura del portone d'ingresso del condominio. Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto in un buono stato, salvo il normale uso della cosa locata, in conformità di quello abitativo convenuto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1590 e 1591 del Codice Civile.

Le  
ver  
pre

11

La  
int  
p  
c  
l

Firmato Da: SIMONETTA CRESTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Cn+Emette# 25097082701a170d8de09568e80df



### 9 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. Le spese di piccola manutenzione ed ogni miglioria apportata saranno a carico della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1609 del Codice Civile, oltre alle spese di ordinaria manutenzione e agli oneri accessori, mentre saranno a carico della parte locatrice le eventuali spese straordinarie. La parte conduttrice provvederà a propria cura e spese agli impianti elettrici, idrici, igienico - sanitari, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico, e alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni.

### 10 MIGLIORIE E ADDIZIONI

Le migliorie e le addizioni eseguite dalla parte conduttrice restano acquisite dalla parte locatrice e verranno finanziate con la riduzione del canone mensile rispetto a quanto concordato nel contratto precedente.

### 11 - ESONERO DI RESPONSABILITA'

La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da lui stesso e da terzi, aventi disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danni (spargimento acqua, fughe di gas ed altro derivante da ogni abuso o trascuratezza della cosa locata).

### 12 - VISITA IMMOBILE

Nel caso in cui il locatore volesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi. La parte locatrice potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo preavviso alla parte conduttrice.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

### 13 - PRELAZIONE

Il conduttore non ha diritto di prelazione, ma il locatore intende dare, come propria facoltà, una preferenza a condizione che il conduttore abbia tenuto rapporti corretti nel corso della locazione.

### 14 - RISOLUZIONE

L'inadempienza da parte della parte conduttrice di uno dei punti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure, la sua risoluzione.

### 15 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il locatore gestirà il deposito cauzionale già versato dal conduttore nel precedente contratto corrispondente ad € 1000 (mille) che verrà restituito al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dell'immobile, e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.



## 16 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e le spese inerenti i versamenti annuali di imposta di registro, che saranno effettuati dalla parte locatrice, sono a carico del conduttore, così come ogni costo relativo ai bolli ed altro.

La parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dando riscontro al conduttore che rimborserà il relativo costo. Il locatore curerà altresì la copertura assicurativa dell'appartamento ed il conduttore ne rimborserà il costo.

## 17 – MODIFICHE

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non può essere approvata se non mediante atto scritto.

## 18 – FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle disposizioni in materia prevista dal Codice Civile. Per qualunque contestazione il Foro competente sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione (Tribunale di Siena).

## 19 – DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento UE 579/2015).

Letto sottoscritto e approvato

Poggibonsi il 16/07/2023

La parte Locatrice

La parte Conduttrice

Ai sensi dell'art. 1342 secondo comma del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),6),7),8),9),10),11),12),13),14),15),16),17),18) e 19).

La parte Locatrice

La parte Conduttrice

