

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n° : **93/2024 R.G.Es.** Giudice E. : **Dott. Enrico Capanna**

Perizia estimativa

Allegato "I"

(contratto di locazione)



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPPO UT PRATO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3269 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TZ618T003269000ZH

STIPULATO IL 17/05/2018 E REGISTRATO IL 17/05/2018

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]

RELATIVO A: L2-LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: AGEVOLATO L.431/98,
 DURATA DAL 01/06/2018 AL 31/05/2021
 (N.PAG. 5 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO

EURO

7.200

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/05/2025

CONTRATTO OGGETTO DI CESSIONE

SCADENZE

01/06/2019	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	18/05/2018
01/06/2020	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	18/05/2018
01/06/2021	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	01/06/2021
01/06/2022	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	01/06/2021
01/06/2023	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	01/06/2023
01/06/2024	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	01/06/2023

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	[REDACTED]	A
002	[REDACTED]	A
003	[REDACTED]	B
AVVENUTA CESSIONE IN DATA		01/03/2022
004	[REDACTED]	B
SUBENTRATO IN DATA		01/03/2022

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

DATI CATASTALI:

001	COD.CAT: G999	SEZ.URB:	FOGLIO: 34	PARTIC: 1811	SUB: 501
	T/U: U	I/P: I			
	DAL 01/06/2018:	SOGG.001	50,00% CED.S	SOGG.002	50,00% CED.S
	DAL 01/06/2021:	SOGG.001	50,00% CED.S	SOGG.002	50,00% CED.S
	DAL 01/06/2023:	SOGG.001	50,00% CED.S	SOGG.002	50,00% CED.S

- SEGUE -



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPP0 UT PRATO

DATI DEL PAGAMENTO:

PER IL PRESENTE CONTRATTO, L'ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO
RISULTA: NON PRESENTE



LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

La sig.ra [REDACTED]

Il Sig.re [REDACTED]

di seguito denominati "locatori"

concede in locazione ad uso abitativo alla Sig.re [REDACTED]

di seguito denominato "conduttore"

che accetta, per se e aventi causa, l'unità immobiliare posta in **Prato Via del Sabotino no 23 al Piano secondo e composto da sei vani, oltre cucina, servizi ed accessori, con annessa, al piano sottotetto, soffitta che copre l'intera superficie dell'appartamento.**

Il locatore dà atto dei seguenti dati ed informazioni: Tabella millesimale di proprietà, di riscaldamento, acqua, scarichi, fosse biologiche.

Comunicazione ex articolo 8. 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: **foglio 34, particella 1811, sub501 (ex sub 500), Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, Interno 5, Rendita Catastale Euro 573,27**

b) **APE:** Ai sensi della normativa vigente sulla certificazione energetica degli edifici la parte locatrice dà atto che l'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica **N. Protocollo N. 0366041 emesso in data 20/07/17 dal Tecnico Cristian Cuttano** nel quale l'immobile da qui viene classificato in classe "G". La parte conduttrice prende atto ed accetta quanto sopra, ricevendone copia.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di **3 (TRE) anni dal 01/06/2018 al 31/05/2021** e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, senza sia e che necessaria disdetta per finita locazione, **il contratto è prorogato di diritto di due anni.** Fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98. Ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di



attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto. Comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto

Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, è convenuto in euro 7.200 (settemiladuecento/00),

, in n.12 rate eguali anticipate di euro 600 (seicento/00) ciascuna, alle seguenti date: entro e non oltre il giorno 10 (dieci) di ogni mese. Il conduttore prende atto che il locatore opta per il regime fiscale della **Cedolare Secca**, ai sensi dell'art.3 comma 11 del D.Lgs. n.23 del 14/03/11 e che, pertanto, fino a revoca di tale opzione, **resterà sospesa l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT** del canone di locazione ed il contratto non sarà soggetto a tassa di bollo ed imposta di registro.

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **euro 1800 (milleottocento/00)** pari a **3 (tre)** mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. **Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.**

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Inoltre si precisa che le spese di manutenzione straordinarie dell'immobile saranno di solo ed esclusiva competenza del locatore. Mentre per le spese di manutenzione ordinaria il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione anche tramite organizzazioni sindacali presso il



locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 5

(Spese di registrazione)

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, **pari alla metà**.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile **deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione**. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988. Articolo 8 (Recesso del conduttore) E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima della data di recesso dal suddetto contratto di locazione.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno: si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 10



(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centrali si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano bisogno, motivandone la ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vedere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta al mese, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra



appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo che svolge funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15

(Varie)

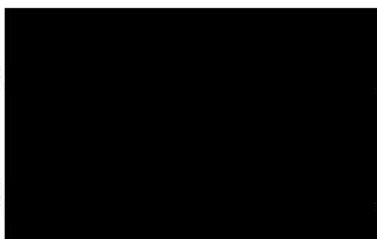
A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini de competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situ l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98.

Letto, approvato e sottoscritto

Prato, il 17/05/2018

Il locatore



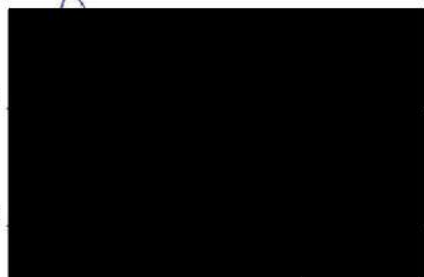
Il conduttore



Il locatore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 del presente contratto.

Il locatore



il conduttore



Il locatore





