

CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE LIBERO IN CTDOLARE **SECCA EX ART. 2, C. 1°, L. 431/98 IN VIGORE DAL 30/12/1998**

I Signori
 [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted]
 - C.F. [redacted]
 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted]
 - C.F. [redacted]
 (locatore)
 concede in locazione

ai Signori
 [redacted] nata in [redacted] residente ad A [redacted]
 - C.F. [redacted]
 [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted]
 (conduttore)

L'unità immobiliare sita a Bonate Sopra (BG) in via Dei Mille n. 1/A, per essere destinato ad uso abitativo.
 L'appartamento è costituito da: due locali, servizi e sottotetto è censito al Catasto Fabbricati al foglio 6

mappale 137, sub. 713, cat. A/3, cl. 2, vani 3, r.c. 158,92

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 4 con inizio dal 28.12.2020 al 27.12.2024 e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo, salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da esercitarsi dal locatore per uno dei motivi consentiti ed indicati all'art. 3 L. 431/98 e dovrà inviare e far pervenire disdetta motivata a mezzo raccomandata r.r. specificando il e/o i motivi ed entro il termine di almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata r.r. da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata r.r. entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazioni il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.
- 3) Viene riconosciuta alla parte conduttrice, la facoltà di recedere anticipatamente. Il recesso dovrà essere preavvisato con un periodo minimo pari a mesi 3 (tre). Il non rispetto del periodo di preavviso comporterà diritto alla parte locatrice ad indennizzo pari ai giorni di mancato rispetto per l'ultimo canone giornaliero alla data applicato.
- 4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.
- 5) Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) annui, a mezzo bonifico bancario sulle coordinate bancarie indicate dal locatore, in n. 12 rate eguali anticipate di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 1 di ogni mese per tutta la durata del contratto. Le parti convengono che la prima rata del canone di locazione relativa al mese di

1

gennaio 2021 è versata in contanti in data odierna dal conduttore nelle mani del locatore il quale, con la firma del presente contratto, dichiara di aver ricevuto detto importo rilasciandone quietanza.

Si informano i sig.ri [redacted] e [redacted] che la parte locatrice esercita, con la registrazione del presente contratto, l'opzione della cedolare secca per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione.

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, parte locatrice comunica a parte conduttrice di rinunciare, limitatamente al periodo di validità dell'opzione stessa, alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT.

Se in un futuro il Locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del Conduttore e metà a carico del Locatore) e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche se una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

7) Come cauzione per il suddetto immobile viene rilasciata dal conduttore al locatore una somma pari a € 1050,00 (euro millecinquecento/00) tramite bonifico bancario; suddetta cauzione verrà restituita infruttifera, al termine della locazione e solo dopo la riconsegna dell'immobile, che dovrà essere in ordine e nello stesso stato in cui si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deterioramento e il saldo di eventuali arretrati di canone, di spese accessorie, spese condominiali, di mora, di danni; il deposito cauzionale è per i motivi sopra detti concesso a garanzia dell'esatto adempimento di ogni termine di cui al corrente contratto. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione e solo dopo la riconsegna dell'immobile, che dovrà essere in ordine e nello stesso stato in cui si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deterioramento, e il saldo di eventuali arretrati di canone, di spese accessorie, di mora, di danni. Il deposito è per i motivi sopra detti concesso a garanzia dell'esatto adempimento di ogni condizione cui al presente contratto.

8) 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.

9) Il conduttore dichiara di aver visionato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro chiavi costituendosi da quel momento della medesima custode. Parte conduttrice si impegna alla fine della locazione a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduttore si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, acconsentendo in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea condominiale. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11) Il conduttore è costituito custode delle unità immobiliari locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso e colposo del custode, d'altri inquilini o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali e quelle relative alle utenze in uso nell'immobile, quali a titolo esemplificativo quelle relative alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento.

13) Il locatore e il conduttore autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Reg. UE 2016/679 – GDPR 25/5/2018).

14) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n° 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

15) Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, sarà competente il foro di Bergamo fermo restando l'obbligo di un tentativo di conciliazione presso un Organismo di mediazione.

16) Il conduttore dà atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione in ordine alla Certificazione Energetica dell'immobile e/o all'Attestato di Prestazione Energetica.

17) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

I contraenti dichiarano di aver letto e ben compreso quanto è scritto nel presente contratto e pertanto lo sottoscrivono.

Bonate Sotto, li, 28.12.2020

[Redacted signature]

parte locatrice

[Redacted signature]

parte locatrice

[Redacted signature]

parte conduttrice

[Redacted signature]

parte conduttrice

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 C.C. il locatore e il conduttore dichiarano di aver attentamente letto le clausole del presente contratto e di approvarle ed espressamente gli art. 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18.

Bonate Sotto, li, 28.12.2020

[Redacted signature]

parte locatrice

[Redacted signature]

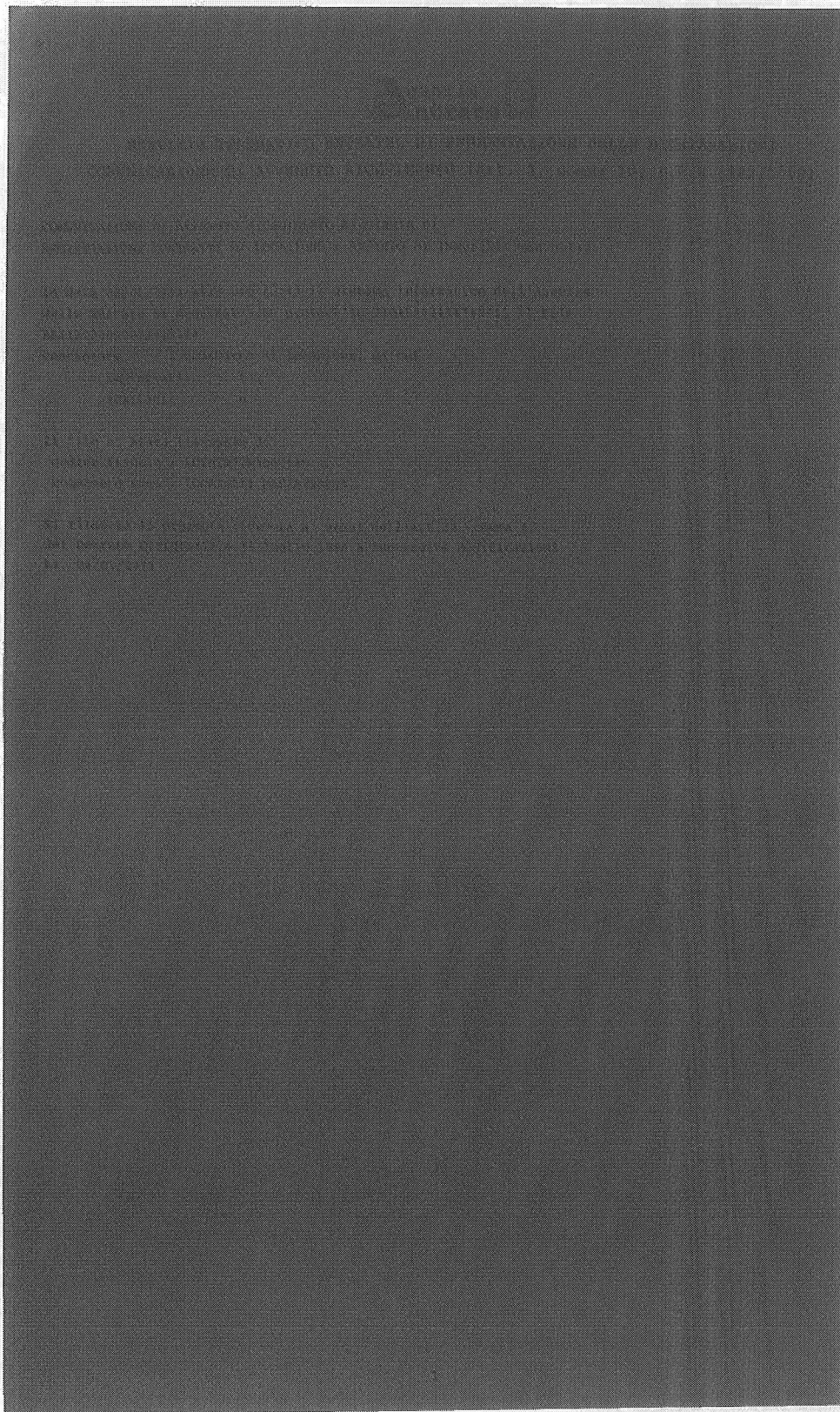
parte locatrice

[Redacted signature]

parte conduttrice

[Redacted signature]

parte conduttrice



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPES DI PORTE SAN PIETRO

27/07/2025 15:25

INTERESSA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO SUI TERMINI ID. TELEI: 78221100001500074
STIPULATO IL 28/12/2020 E REGISTRATO IL 08/01/2021
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
RELATIVO A: DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 28/12/2020 AL 27/12/2024

(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO

SUM: 4.200

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 27/12/2028

SCADENZE

28/12/2021	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	08/01/2021
28/12/2022	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	08/01/2021
28/12/2023	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	08/01/2021
28/12/2024	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	27/01/2025
28/12/2025	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	27/01/2025
28/12/2026	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	27/01/2025
28/12/2027	4.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	27/01/2025

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

001	[REDACTED]	A
002	[REDACTED]	A
003	[REDACTED]	A
004	[REDACTED]	A

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE RERATO OD CHIUSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: A983 SEZ.URB: FOGLIO: 6 PARTIC: 157 SUB: 71
T/O: 0 1/P: 1
DAL 28/12/2020: 5000.001 50,00% CH.D 5000.002 50,00% CH.D 3

