



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

ui rappresentata dalla

omiciliata per la carica ove appresso, nel seguito chiamata parte Locatrice,

concede in locazione ;

ui rappresentata dal Sig.

Conduitrice che accetta per sè, eredi ed aventi causa, l'immobile sotto indicato alle seguenti

condizioni:

1) OGGETTO – N. 1 ufficio sito a Conselve (PD) in Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n.13

composto da un unico vano con bagno e ripostiglio.

Detta unità immobiliare risulta così censita:

N.C.E.U. del Comune di Conselve fg. 10:

- mapp. 740 sub 29 Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia cat. cl. A1 mc. 54 RIC € 632,66

2) STATO E CONDIZIONI D'USO – L'immobile viene consegnato in buono stato locativo, con

tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento funzionanti, serramenti e infissi in buono stato ed

idoneo all'attività che vi sarà svolta. Si precisa che questi impianti andranno verificati nella

loro funzionalità dopo aver effettuato i vari allacciamenti di acqua, elettricità, gas. La parte

Conduitrice rimane obbligata in ogni caso al termine della locazione a rimettere in pristino i

locali così come da originaria pianta catastale ed esattamente come ricevuti, completamente

ritinteggiati a regola d'arte nonostante ora non lo siano. La riconsegna sarà liberatoria solo

se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta dalla parte

Locatrice o da un suo delegato. Tale constatazione andrà concordata entro al massimo la

settimana successiva alla comunicazione della Conduitrice della messa a disposizione delle

chiavi che, decorso inutilmente detto termine, sarà da ambo le parti considerata liberatoria ai

avve

fini del rilascio formale. Saranno ad esclusivo carico della parte Conduttrice tutte le riparazioni

potra

di ordinaria manutenzione che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti, escluse

prea

quelle cagionate da forza maggiore o da altro fatto straordinario, ed espressamente quelle da

racc

farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, riscaldamento, alle strutture, ai cardini ed agli

locat

infissi, alla pavimentazione. L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice e riscaldamento

corris

resta a carico e pericolo della parte Conduttrice, senza alcuna responsabilità per la parte

dell'a

Locatrice. In ogni caso la parte Locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla

5) C

parte Conduttrice inadempiente ed a spese della stessa. Per l'installazione di insegne,

I.V.A.

iscrizioni ed altro sulle pareti esterne è necessario il preventivo assenso della parte Locatrice

I.V.A.

e l'autorizzazione delle competenti Autorità Amministrative. Ai sensi del D. L. 4 giugno 2013

I can

art. 63, il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla locatrice le informazioni e la

domi

documentazione (A.P.E.) in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

partin

che dichiarano di essere in classe: " " con indice di prestazione energetica kWh/mq

famig

anno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nell'a

3) DESTINAZIONE - L'unità Immobiliare sopra indicata viene locata ad uso commerciale; il

acces

mutamento anche parziale di tale destinazione, senza il preventivo consenso scritto della

Cond

parte Locatrice sarà causa di risoluzione di diritto del contratto, senza necessità preventiva

6) SP

messa in mora.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tutte le

4) DURATA - La locazione viene convenuta per la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal

spurg

giorno 1 dicembre 2018 al 30 novembre 2024; essa potrà rinnovarsi con le modalità e nei

gas. F

limiti stabiliti dalla legislazione vigente, a meno che una delle parti non comunichi all'altra il

ed es

diniego al rinnovo, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, consegnata all'ufficio

avendi

postale almeno dodici mesi prima della scadenza suddetta a norma dell'art. 28 della legge

spese

392/78. Rimane inteso che il diniego di rinnovazione da parte della parte Locatrice potrà

verrà

avvenire solamente nei casi contemplati dall'art. 29 della Legge 392/78. La parte Conduttrice

potrà disdettare alla parte Locatrice il presente contratto in qualunque momento col semplice

preavviso di almeno sei mesi dalla data di rilascio dei locali affittati da darsi a mezzo di lettera

raccomandata R.R. al domicilio sopra indicato. In caso di mancata riconsegna dell'immobile

locato, trascorsi due mesi dalla scadenza contrattuale la parte Conduttrice dovrà

corrispondere alla parte Locatrice a titolo di penale, oltre al canone aggiornato ai sensi

dell'art. 5 del presente contratto, una somma pari ad un altro canone mensile aggiornato.

**5) CANONE** - Il canone viene convenuto in € 3.600,00 (eurotremilaseicento/00) annui più

I.V.A., da corrispondere in via anticipata in rate mensili di € 300,00 (eurocento/00) più

I.V.A. cadauna.

I canoni di locazione dovranno essere corrisposti entro il giorno cinque di ogni mese, al

domicilio della parte Locatrice o dove essa sarà per indicare. Detto canone sarà aggiornato a

partire dall'inizio del secondo anno in relazione alle variazioni di prezzi al consumo per le

famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT, nella misura del 75% della variazione

nell'anno precedente, con scadenza annuale. I pagamenti a titolo di canone, di spese

accessorie e generali non potranno essere ritardati per alcun motivo o pretesa dalla parte

Conduttrice, che dovrà eventualmente far valere separatamente i propri diritti.

**6) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE:** Sono a carico esclusivo della parte Conduttrice

tutte le spese ordinarie per la conduzione dell'immobile, quali: tassa comunale asporto rifiuti,

spurgo delle fogne e pozzi neri, contributo per la manutenzione delle fognature, acqua, luce e

gas. Parte Conduttrice è inoltre tenuta al pagamento di tutte le spese condominiali ordinarie

ed espressamente quelle riferite sia per la quota conduzione, sia per la quota proprietà,

avendone tenuto conto nella determinazione nel canone di locazione, e ad esclusione delle

spese di straordinaria manutenzione che saranno a carico della proprietà. Tale pagamento

verrà effettuato con la corresponsione di rate di acconto, con le modalità stabilite

dall'amministratore di condominio, salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio in relazione ai

paga

consuntivi di spesa.

od in

**7) DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia delle obbligazioni assunte parte Conduttrice rilascia

stabili

alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 1.500,00 (euromillecinquecento/00). Il

volon

deposito cauzionale sarà restituito, con gli interessi legali al termine della locazione previa

effetti

verifica dello stato dell'immobile, sempreché l'immobile venga riconsegnato in buono stato,

il pac

salvo la normale usura ed a condizione che la parte Conduttrice abbia regolarmente

annua

adempito agli obblighi derivanti dal presente contratto. Il deposito cauzionale, verrà

pagar

mantenuto sino al 30° giorno successivo alla scadenza del contratto e comunque sino alla

pretes

effettiva riconsegna dell'immobile locato ed accettazione della riconsegna stessa da parte

nelle

della parte Locatrice, e dovrà essere ricostituito nella sua integrità – entro il termine massimo

b) div

di 15 giorni – in ipotesi di utilizzo totale o parziale. Rimane inteso che per alcuna ragione il

destin

deposito cauzionale potrà essere trasformato in pagamento di canone.

c) div

**8) DANNI –** La parte Conduttrice si impegna ad avvisare la parte Locatrice, entro

senza

ventiquattrre, del verificarsi di guasti o danni all' immobile ed agli impianti, anche se

(fisse

provocati da terzi. La parte Locatrice resta espressamente esonerata da ogni responsabilità

potran

per danni diretti o indiretti che potessero derivare all'immobile ed agli impianti da fatti dolosi o

la par

colposi provocati da dipendenti della parte Conduttrice o da terzi. E' vietato introdurre nei

apport

locali affittati sostanze infiammabili, armi, munizioni e cose pericolose o nocive alla salute.

avrà il

**9) OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONDUTTORE -** Il presente contratto di locazione verrà

danni,

risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. qualora la parte Conduttrice si renda inadempiente

d) divi

anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto adempimento è stata

fabric

espressamente subordinata la conclusione del presente contratto:

tollerab

a) puntuale pagamento del canone locatizio entro e non oltre il 5° giorno di ogni mese. La

e) divie

parte Conduttrice non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il

comun

pagamento delle somme pattuite con il presente contratto. Il solo fatto del mancato, ritardato

od incompleto pagamento di due rate consecutive del canone di locazione, alle scadenze

stabilite, costituisce la parte Conduttrice in mora, indipendentemente da qualsiasi causa

volontaria od inconsapevole con conseguente risoluzione del contratto – ai sensi e per gli

effetti contemplati dall'art. 1456 del c.c. – a danno e spese della parte Conduttrice e comporta

il pagamento delle pignioni scadute e non pagate, nonché di un'indennità di mora dell'8%

annuo sugli importi dovuti, oltre agli interessi legali. In espressa deroga all'art. 1460 del c.c. il

pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato o sospeso in virtù di

pretese ed eccezioni salvo, comunque, il diritto della stessa di far valere le proprie ragioni

nelle sedi competenti.

b) divieto di sublocazione totale o parziale, anche se gratuita, e di mutare, anche in parte la

destinazione dell'immobile come previsto all'art. 3;

c) divieto di effettuare modifiche all'immobile ed agli impianti o lavori di qualsiasi genere

senza permesso scritto della parte Locatrice. In ogni caso le eventuali migliorie o addizioni

(fisse o infisse) eseguite dalla parte Conduttrice, anche se espressamente consentite,

potranno restare alla fine della locazione a favore della parte Locatrice senza alcun diritto per

la parte Conduttrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta. Nel caso in cui fossero

apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza il detto permesso, la parte Locatrice

avrà il diritto di chiedere il ripristino a spese della parte Conduttrice ed il risarcimento di tutti i

danni, e ferma la risoluzione del contratto;

d) divieto di ingombrare anche temporaneamente l'accesso e gli altri luoghi comuni del

fabbricato e di provocare rumori, odori o quant'altro in misura superiore alla normale

tollerabilità;

e) divieto di tenere nell'immobile locato e nei locali comuni materiali esplosivi, infiammabili o

comunque pericolosi, armi di qualunque tipo o animali di qualunque specie e qualsiasi altra

cosa che possa recare danno o molestia ai vicini dell'immobile locato;

f) obbligo di consentire alla parte Locatrice o persona da questa delegata, di visitare i locali

negli orari di apertura per constatare lo stato di conservazione e d'uso, previa telefonata da

effettuarsi almeno un giorno prima;

g) in caso di recesso anticipato del conduttore e/o di risoluzione contrattuale sorgerà l'obbligo

di permettere la visita all'immobile ad aspiranti acquirenti/locatari, accompagnati da persona

delegata dalla parte Locatrice almeno per un giorno alla settimana da concordare e solo alla

presenza della parte Conduttrice. Resta espressamente pattuito che qualora la visita venisse

negata e/o ostacolata, ferma la risoluzione del contratto, la parte Conduttrice sarà tenuta a

rifondere alla parte Locatrice tutti i danni subiti e subendi dalla stessa.

h) in caso di necessità per guasti agli impianti o per modifiche degli stessi o per restauri

all'immobile, la parte Conduttrice è obbligata a consentire alla parte Locatrice di operare

all'interno dell'unità locata a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori anche se la

parte Locatrice si impegna ad eseguirli con il minimo disagio per la parte Conduttrice; obbligo

inoltre di consentire alla parte Locatrice di eseguire riparazioni, anche se non abbiano

carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso alla parte Conduttrice.

i) Obbligo ad osservare il regolamento interno di condominio.

**10) RESPONSABILITA'** - La parte Conduttrice è direttamente responsabile verso la parte

Locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa, dei suoi dipendenti o di terzi da

versamento d'acqua, etc. e da ogni altro abuso alla cosa locata.

**11) MODIFICHE E VARIANTI** - Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto

dovranno sempre risultare da atto scritto; il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice, in

caso di eventuali deroghe da parte della parte Conduttrice alle clausole sopra precise,

avranno valore esclusivamente di tolleranza, privi di effetti per la parte Conduttrice.

**12) In caso di mancato rilascio del bene locato, la Conduttrice si obbliga a corrispondere al**



Locatore una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, mensile, oltre al canone di locazione.

**13) DOMICILIO** – La parte Conduttrice elegge domicilio nell'immobile locatagli.

**14) LE SPESE** - Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico per metà alle parti contraenti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della parte Conduttrice.

**15) CONTROVERSIE** - Sarà competente il Tribunale di Padova. Le parti potranno, prima di adire il Magistrato, ricercare la composizione bonaria di eventuali controversie.

**16) OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA:** La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dal D.L. n. 223/2006, convertito dalla Legge n. 248/2006.

**17) ASSICURAZIONI:** La parte Conduttrice ha l'obbligo di assicurarsi contro i rischi di incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, vetrine, guasti di acqua, responsabilità civile e reclami dei vicini, impossibilità di godimento dell'immobile. La parte Conduttrice assume l'obbligo di

stipulare le polizze di cui sopra, con massimali ritenuti idonei dalla parte Locatrice, con una compagnia di primaria importanza e di gradimento dalla parte Locatrice. La polizza dovrà contenere espressa rinuncia alla rivalsa contro terzi. La copertura assicurativa dovrà

decorrere dalla data di consegna dei locali. La parte Conduttrice dovrà mantenere in vita le citate assicurazioni durante tutta la durata del contratto di locazione e pagare regolarmente i premi dando visione dei documenti giustificativi a semplice richiesta della parte Locatrice.

**18) DIRITTO DI PRELAZIONE:** parte Locatrice riconosce al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto in caso di messa in vendita del bene locato.

**18) La parte Conduttrice autorizza la parte Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.**

Conselve, 5 settembre 2018



PARTE LOCATRICE



PARTE CONDUTTRICE



A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte Conduttrice dichiara e sottoscrive di avere preso conoscenza e di approvare ed accettare tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Padova, 5 ottobre 2018

PARTE CONDUTTRICE



5





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 13/11/2018 alle ore 19:06 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 1 e

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file è stato trasmesso da:

codice fiscale :

denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file è stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 157,40.

Sarà resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 13/11/2018





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PADOVA  
Codice Identificativo del contratto

In data 13/11/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da e trasmessa da



Il contratto è stato registrato il 13/11/2018 al n. 009237-serie ST  
e codice identificativo



DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :

Durata dal 01/12/2018 al 30/11/2024 Data di stipula 05/10/2018

Importo del canone 3.600,00 n.pagine 8 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

0 A B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualità'

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 64,00

Sanzioni registro 20,00 Sanzioni bollo 6,40

Interessi 0,00



DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 632,66

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto UREANO

Ubicato nel comune di CONSELVE

Prov. PD

PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D' ITALIA 13

Li, 13/11/2018

