

TRIBUNALE DI PRATO

Esecuzione Immobiliare n. R.G. 92/2024

Allegato J

Contratto di locazione



Geom. Giovanna Gaspari

Pec: giovanna.gaspari@geopec.it

OGGETTO: RG 92/2024 – richiesta contratti locazione

Si comunica, in riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto e alla relativa istanza presentata ns prot. 78679/2024 del 28/10/2024, che per gli immobili elencati ed i soggetti segnalati, dalle interrogazioni del database A.T. è stato individuato il contratto di locazione 2022_TZ6_3T_1456 che si allega alla presente nota.

Firmato digitalmente
II FUNZIONARIO
(*Marco Beni*)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il sig. **TOUAHRI ABDELHAK** nato a Sillana (TUNISIA) il 05/05/1967 Codice Fiscale THR BLH 67E05 Z352X documento d'identità n. AX 4977295 con scadenza il 05/05/2027, da una parte,

E

I sig.ri **TRAORE IBRAHIM** nato a COSTA D'AVORIO il 01/02/1991 Codice Fiscale TRR BHM 91B01 Z313B documento carta d'identità n. CA77587IK in scadenza il 01/02/2032 residente in Via Torquato Tasso n.32 Andria (BT) permesso di soggiorno n. I15209686 in corso di rinnovo a mezzo codice istanza 113827559919 - codice assicurata 061555628957, dall'altra.

Alpelli

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE: II

Sig. **TOUAHRI ABDELHAK**, nel proseguo del presente atto indicato anche come **LOCATORE**, concede in locazione al Sig. **TRAORE IBRAHIM**, successivamente indicato anche come **CONDUTTORE**, che accettano, esclusivamente per uso abitativo allo stato di fatto come visto e piaciuto, a corpo e non a misura, un appartamento posto in **Vaiano, Via Fratelli Favini N. 2**, piano 1°, arredato come da lista a parte. Al catasto fabbricato del Comune di Vaino, l'immobile oggetto del presente contratto è censito nel Foglio 20 Part. 59, Sub. 18 Cl. 2, Cat. A/4 Cons. 3,5 Vani, R.C. € 139.19.

Art2. DURATA DELLA LOCAZIONE: La locazione avrà durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/03/2022 e con scadenza 28/02/2026 e si intenderà rinnovata tacitamente per altri quattro anni qualora, almeno 6 mesi prima della scadenza sopra indicata non intervenga da parte del locatore disdetta motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1, legge 09/12/98 n. 431, da comunicarsi a

NO

mezzo lettera raccomandata A.R. o altro mezzo equipollente. Al termine dell'eventuale rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata o altro mezzo equipollente da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione, mentre in mancanza della suddetta comunicazione il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.

Art3. CORRISPETTIVO E AGGIORNAMENTO ISTAT: Le parti determinano consensualmente il canone di locazione nella misura annua di € 5.520,00= (euro CinqueMilaCinquecentoVenti/00) che i conduttori corrisponderanno al domicilio del locatore, in rate mensili anticipate di €460,00 (euro QuattrocentoSessanta/00), entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, oltre condominio quota parte conduttore. Le parti convengono che, qualora venisse revocata l'opzione di cui all'Art. 4 del presente contratto il canone sarà aggiornato, solamente in aumento, ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Art4. CEDOLARE SECCA: Il locatore dichiara di voler optare per la tassazione prevista dall'art.3 D.Lgs. 23 del 14.03.2011 (Cedolare Secca sugli affitti). Per il corrispondente periodo di durata dell'opzione il locatore rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo;

Ad P. M. M.

2

Art5. RECESSO DEL CONDUTTORE: I conduttori potranno recedere dal presente contratto in ogni momento, dando preavviso da comunicarsi al locatore a mezzo di raccomandata A.R. almeno **6 (sei)** mesi prima della data di rilascio o riconsegna dell'immobile.

Art6. USO, OSPITALITÀ, DIVIETO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE, CESSIONE E SUBLOCAZIONE: L'immobile de quo verrà adibito al solo ed esclusivo uso di abitazione dai conduttori e del loro nucleo familiare. E' fatto espresso divieto ai conduttori di mutare la destinazione dell'immobile nonché sublocare o dare in comodato, anche parzialmente, a titolo oneroso o gratuito, l'immobile predetto; causa essenziale e di rigore per cui la mancata osservanza determinerà l'immediata risoluzione del contratto.

Art7. DIVIETO DI SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO: I conduttori non potranno ritardare per nessuna ragione, e quindi qualunque ne sia il titolo, il pagamento del canone e/o oneri accessori. Il mancato pagamento, anche di una sola rata di canone e/o degli oneri accessori comporterà la produzione di interessi legali senza la necessità di messa in mora e determinerà l'immediata risoluzione del contratto.

Art8. LIBERAZIONE: Il mancato rilascio dell'immobile, alla data di scadenza intimata, obbligherà i conduttori, per ogni giorno o frazione di giorno di ritardo al pagamento di una penale per mancata riconsegna almeno doppia dell'ultimo canone pagato.

Art9. ONERI ACCESSORI: Nel canone di locazione non sono compresi: i consumi personali di luce, acqua, gas, nettezza urbana, manutenzione ordinaria dell'immobile. Le medesime sono a carico del conduttore, che se le assume espressamente.

As...

[Signature]

Art10. MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: I conduttori si impegnano a mantenere l'immobile e quant'altro forma oggetto della locazione con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. nonché ogni altra riparazione relativa agli impianti e ai servizi.

Art11. STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DELLO STESSO: I conduttori dichiarano di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito ed in buono stato di manutenzione e di conservazione, quindi esente da difetti che possono influire sulla salute degli abitanti e di averlo riconosciuto conforme alle proprie esigenze e obbligandosi, quindi, a riconsegnare lo stesso nelle medesime condizioni nel quale è stato consegnato, salvo ovviamente il normale deterioramento d'uso. Ove alla riconsegna delle chiavi e/o all'immissione in possesso a seguito di procedura esecutiva si rinvenissero, all'interno dei locali, oggetti ivi relitti di proprietà dei conduttori, il locatore viene autorizzati fin da ora e ora per allora ad abbandonare il tutto alla pubblica discarica. Le eventuali spese necessarie e quelle relative alla pulizia dei locali graveranno sui conduttori.

Art12. INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE: I conduttori non potranno, senza il consenso scritto del locatore, pena l'immediata risoluzione del contratto, eseguire sull'immobile innovazioni, addizioni, migliorie, ecc.. Comunque, per qualsiasi opera che i conduttori dovessero eseguire, anche se autorizzati, essi non avranno diritto e non potranno mai prendere alcuna indennità e/o compenso ed il tutto resterà a beneficio del locatore, salvo che questi pretendano la restituzione dell'immobile nello stato primitivo.

Art13. ESONERO DA RESPONSABILITÀ DELLA LOCATRICE: Il locatore resta espressamente esonerati per tutti i danni derivanti da terzi e da casi fortuiti: nubifragi, scoppi, furti con scasso, incendio, rotture vetri, nonché da quelli causati

ASB



per omissioni di terzi e da difetti di allacciamento o funzionamento di impianti, mobili o quant'altro, da possibili attività poste in essere da terzi e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Art14. OBBLIGHI DEI CONDUTTORI: I conduttori si impegnano a rispettare e far rispettare dai loro familiari il regolamento di condominio, ove esistente, e le regole di buon vicinato ed ogni altra norma per evitare danni, disturbi e molestie ai vicini e chicchessia; clausola essenziale e di rigore per cui la mancata osservanza determinerà l'immediata risoluzione del contratto.

ASPI

Art15. VISITA DELL'IMMOBILE: Il locatore, con un preavviso di almeno 48 ore, potrà ispezionare o far ispezionare, anche a mezzo di incaricati o delegati, l'immobile per constatarne lo stato, le modalità di uso e per qualsiasi altra ragione, nessuna esclusa.

Art16. ONERI FISCALI: Qualora a seguito della revoca dell'opzione di cui al precedente art.4), fosse dovuto il versamento dell'imposta di registro tale spesa sarà a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, mentre le marche da bollo e le quietanze saranno a carico del conduttore;

Art17. INDICAZIONI DI DOMICILIO: A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori indicano quale proprio domicilio quello dei locali oggetto della locazione e ove non li occupino o detengano, quello dell'ufficio di segreteria del comune dove è situato l'immobile locato.

Art18. PRESTAZIONE ENERGETICA: I conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione, eseguita da Geom. **VOLPI FRANCO** in data **23/10/19**

APE ID. 000087889 L'immobile risulta in classe F.

Art19. **PRIVACY:** i conduttori autorizzano i locatori a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione.

Prato, 25 / 02 / 2012

IL LOCATORE **TOUAHRI ABDELHAK**

[Handwritten signature]

I CONDUTTORI **TRAORE IBRAHIM**

[Handwritten signature]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c. dichiaro di aver letto ed approvato espressamente gli articoli: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20

IL LOCATORE **TOUAHRI ABDELHAK**

[Handwritten signature]

I CONDUTTORI **TRAORE IBRAHIM**

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten signature]