

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

I Signori [redacted] seguito denominato locatore,
C.F. [redacted]

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Signor [redacted] residente in [redacted] seguito denominato conduttore, che accetta per sé o per i suoi aventi causa l'unità immobiliare situata in [redacted] appartamento posto al piano primo, distinto con il numero int. 1 e composto da 3,5 vani.

Nel catasto Fabbricati del Comune di Capena foglio 5, particella 653, sub 3, categoria A/4, cl. 4, vani 3,5, rendita cat. 334,41, l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del nucleo familiare del conduttore.

ART. 1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 15 giugno 2022 al 15 giugno 2026 e si intenderà rinnovato per anni 4 nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore, 6 mesi prima della scadenza disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 c. 1 L. 9.12.1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., contenente la specificazione-a pena di nullità-del motivo invocato.

ART. 2. Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata A.R., 6 mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da comunicarsi al locatore a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima del recesso. Al locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso. Resta a carico del conduttore l'imposta di registro per il recesso del contratto pari ad Euro 67,00 se il contratto è registrato nel regime ordinario.

ART. 3. Le parti convengono un canone annuo di Euro 3.000,00 (tremila/00) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) ciascuna scadente il 15 di ogni mese e da corrispondere al locatore mediante bonifico bancario su conto corrente intestato al locatore. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificata rispetto all'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore. A garanzia delle obbligazioni assunte il conduttore versa un deposito cauzionale di Euro 500,00 (cinquecento/00) pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigione e improduttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La firma del presente contratto costituisce quietanza. Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali, le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Il conduttore si impegna a fornire al locatore, prima della restituzione del deposito cauzionale, le fatture relative le utenze di acqua, luce e gas, emesse dall'ultimo gestore da esso scelto. Per quanto qui non menzionato, si fa riferimento alla tabella "oneri accessori" CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA - SICET - UNIAT REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA (agenzia Entrate, Ufficio Territoriale Roma2, n. 8455/3). Le spese di registrazione anche per le future annualità sono a carico delle parti al 50%, mentre sono a totale carico del conduttore i bolli per il contratto e le quietanze.

ART. 4. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buon stato ed adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Si impegna a consegnarla nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Per tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione si fa riferimento agli articoli 1576 e 1609 Cod. Civ. il locatore potrà sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo e ciò con diritto di rimborso entro 20 gg. dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore si obbliga ad effettuare la manutenzione periodica (annuale) della caldaia a mezzo di tecnici abilitati, esibendo al locatore copia del documento comprovante l'avvenuto controllo. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che comunque venissero eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a proprie spese. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Non si potranno tenere animali domestici, se non espressamente autorizzati dal locatore. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentirne la visita una volta alla settimana con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità stabilite tra le parti. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli, dipendenti da familiari o terze persone abitanti temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi (acqua, luce e gas), per la loro qualità e per danni dagli stessi eventualmente provocati. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 5. Ai sensi dell'art 5. Della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il settimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, come previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78. L'immobile è locato ad uso esclusivo del conduttore, che si impegna a non mutarne la destinazione pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ed il locatore potrà far valere il suo diritto alla risoluzione dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza.

ART. 6. A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi, presso l'Ufficio di segreteria del comune dove è situato l'immobile. In ottemperanza alla legge 31.12.1996, n. 675, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

ART. 7. Il locatore dichiara di aver fornito tutte le informazioni inerenti la prestazione energetica dell'immobile al conduttore, che conferma la circostanza e di aver ricevuto prima d'ora la documentazione ed il predetto attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

ART. 8. Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 del D. Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT."

ART. 9. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla L. 08.12.1998 n. 431, alle disposizioni del codice civile, alla L. 27.07.1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti agli usi locali.

ART. 10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: il mancato pagamento, di due mensilità consecutive del canone di locazione, produrrà ipso iure la risoluzione del presente contratto, per fatto e colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 c.c.

La presente clausola è da considerarsi come parte integrante del presente contratto.

Roma, il

15/06/2022

Letto, approvato e sottoscritto

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Al sensi dell'art. 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificatamente approvano i punti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

ACCETTAZIONE DI AGENZIA ENTRATE - CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. ML112)

Ufficio territoriale di ROMA 3 - SETTEBAGNI
Codice identificativo del contratto TQJ22T009669000FF

Da data 21/06/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
ricevuto con protocollo 22042139341849491 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da BK32MCA3M22F207W

Il contratto e' stato registrato il 21/06/2022 al n. 009669-serie 27
e codice identificativo TQJ22T009669000FF.

DATI DEL CONTRATTO (rapporti in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : LOCAZIONESESTILI
Data dal 15/06/2022 al 15/06/2022 data di stipula 15/06/2022
Importo del canone 250,00 n.pagine 3 n.copie 1
Tipologia: Locazione di immobile uso abitativo
Si e' scelto di non allegare il contratto.
Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
BK32MCA3M22F207W A 001 SETEMEROP92H501R
(A) locatore / (B) conduttore

Contratto esente da imposta di bollo e registro.

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (rapporti in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. ed Rendita cat. 334,41
Tipologia immobile: IMMOBILE CATATO URBANO
Ubicato nel comune di CAPENA Prov. RM
VIA PROVINCIALE 71

Codice di rinvio del documento:

TIRALIS00279AC3ED4E0A5720F61F50AED15080

Codice di rinvio della presente ricevuta:

TIRALIS00279AC3ED4E0A5720F61F50AED15080

Da 21/06/2022