

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1 commi 2 e 3)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL/LOCATORE/I^(*)

CONCEDUTO IN LOCAZIONE

AL/AI CONDUTTORE/I^(**) Sig./Soc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che accetta/no, l'unità immobiliare posta in GIULIANA

Piazza Via GIULIANO MORENO n. , scala 16, piano 2, int. 6

composta di n. 4 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti accessori:

ammobiliata^(**)
non ammobiliata come da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto, di cui forma parte integrante.

TABELLE MILLESIMALI:

Proprietà	Riscaldamento	Acqua	Altro
-----------	---------------	-------	-------

Estremi catastali identificativi e di classamento dell'immobile: "FOGLIO MON/12 PARTICELLA 220 SUB 25

CAT A13 CLASSE 1 RENDITA CATASTALE 330,73 €

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni^(**) 4 dal 30/01/2021 al 31/12/2023 e

s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il/i locatore/i non comunichi/no al conduttore/i disdetta

del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, c. 1, della L. n. 431/1998, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6

mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo 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 raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata

dovrà rispondere mediante raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In

mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In

mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle

medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta

(1) Indicare gli estremi identificativi del/ dei Locatore/i tanto nel caso di persona fisica che persona giuridica (in quest'ultimo caso specificare il n. iscriz. trib. e gli estremi identificativi del rapp. legale), il Codice Fiscale/la Partita Iva, il/la domicilio/sede.

(2) Indicare gli estremi identificativi del/ dei Conduttore/i, il Codice Fiscale, gli estremi del documento di riconoscimento (tipo e numero) e/o quant'altro necessario a identificare con certezza il/i conduttore/i.

(3) La durata minima è di anni quattro.

(*) Depennare la voce che non ricorre.

(**) Gli estremi sono rilevanti dalla prima locazione.

8528L99 (n)

ASTE
GIUDIZIARIE®

da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. 2. Il/i conduttore/i, qualora ricorrano

gravi motivi, potrà/nno recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante

raccomandata al/ai locatore/i con preavviso di sei mesi. 3. L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile

abitazione del/i conduttore/i e delle persone attualmente conviventi. 4. Il/i conduttore/i ^{potrà/nno (*)} non potrà/nno (col consenso

scritto del/del locatore/i) sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto

del contratto in oggetto. 5. Il/i locatore/i dichiara/no espressamente di non esercitare l'opzione per la cedolare secca

secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 23/2011 restando con l'opzione esonerato/i dall'obbligo di inviare al/ai

conduttore/i la prevista comunicazione con lettera raccomandata^(*). Non potrà inoltre essere applicata alcuna

maggiorazione del canone di qualsivoglia natura in vigore dell'opzione da esercitarsi con apposito modulo ufficiale.

6. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5100 € che il/i conduttore/i si obbliga/no a corrispondere

nel domicilio di in n. 12 rate eguali anticipate di € 450 ciascuna.

scadenti il 5 di mese sarà (**)

Il canone non sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate da nella misura del %.

7. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato

da pretese o eccezioni del/i conduttore/i, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone,

ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due

mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. n.

392/1978. 8. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie

per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria

manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito ^{verrà (*)} non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale

del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. 9. Il/i conduttore/i dovrà/nno consentire l'accesso all'unità

immobiliare, previo avviso, al/ai locatore/i, all'amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano -

motivandola - ragione. 10. Il/i locatore/i non garantisce/no (art. 1490, c. 2 c.c.) il/i conduttore/i circa la conformità

(4) Vedasi il punto 8.3 della circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 1° giugno 2011.

(**) In vigore dell'opzione per la cedolare secca il canone non può essere aggiornato.

materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati, ovvero

. Il/i locatore/i

consegna/no^(*)
non consegna/no al/ai conduttore/i che concorda/no copia della documentazione amministrativa e tecnica sicurezza

impianti che costituisce allegato n. consegna/no^(*)
al presente contratto; Il/i locatore/i non consegna/no al/ai conduttore/i il

libretto d'uso e manutenzione ; Il/i locatore/i consegna/no^(*)
non consegna/no al/ai

conduttore/i copia del progetto/elaborato tecnico e certificato di collaudo 11. Il/i conduttore/i dichiara/no di essere

ricevere^(*)
stato/i informato/i sulla prestazione energetica dell'immobile e di non ricevere dal/i locatore/i la documentazione

comprensiva dell'attestato di prestazione energetica 12. Il/i conduttore/i

dichiara/no di aver visitato con attenzione l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato locativo

rinunciando^(*)
e adatto all'uso convenuto non rinunciando a pretendere dal/i locatore/i l'adeguamento degli impianti e - così - di

prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode/i della

medesima. Il/i conduttore/i s'impegna/no a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui

l'ha/hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

13. Il/i conduttore/i non potrà/anno apportare alcuna modifica, innovazione, migliona o addizione ai locali locati ed

alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del/i locatore/i. 14. A garanzia delle

obbligazioni tutte che assume/no con il presente contratto, il/i conduttore/i versa/no al/ai locatore/i (che con la

firma del contratto ne rilascia/no quietanza) una somma di € 4500 pari a

(1) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito

cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità

immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. 15. Sono interamente a carico del/i conduttore/i le

spese di:

Prima di effettuare il pagamento, il/i conduttore/i avrà/avranno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle

spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese

(*) Depennare la voce che non ricorre.

effettuate. 18. Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del/i conduttore/i. Il/i locatore/i

provvederà/anno alla registrazione del contratto dandone notizia al/i conduttore/i. Questi anticiperà/anno la quota

di sua/loro spettanza, pari alla metà. Nel caso di esercizio da parte del/i locatore/i dell'opzioneⁿⁿ per la cedolare

secca, l'imposta di registro e l'imposta di bollo non andranno invece pagate. 17. A tutti gli effetti del presente

contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il/i conduttore/i

elegge/ono domicilio nei locali a lui/loro locati. 18. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo.

e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto. 19. Il/i conduttore/i non autorizza/no ¹⁹⁾ il/i locatore/i a

comunicare a terzi i suoi/loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

(D.Lgs n. 196/2003.) 20. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle

disposizioni del codice civile e della L. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Varie ed eventuali: SE RICHIESTE REGISTRAZIONE CON CRIOLINA

Letto, approvato e sottoscritto

30.01.2013

1. Gilbert

Il/i Conduttore/i

Notifica all'Autorità locale in data:

Notifica al Condominio in data

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2,

3,5,6,8,9,10,11,12,13,16,17 e 18.

II/i Locatore/i

Il/i Conduttore/i

CLAUSOLE EVENTUALI

Il/i locatore/i ed il/i conduttore/i, nella stipula del presente contratto, sono/non sono assistiti rispettivamente

nella persona del Sig.

nella persona del Sig.

p. Associazione⁽⁸⁾

p. Sindacato conduttori¹⁸⁰

(5) E' possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio le imposte di registro e di bollo versate non sono più rimborsabili.

(6) Solo se viene richiesta l'assistenza