

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**ai sensi della Legge n. 431 del 9 Dicembre 1998**

La _____

qui rappresentata dalla _____

parte Locatrice, concede in locazione al _____

parte Conduttrice, gli _____

immobili sottodescritti alle seguenti condizioni:

1) OGGETTO: Sono oggetto della presente locazione gli immobili costituiti da un appartamento sito nel Comune di Conselve (PD) in Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 3 int. L, sviluppato su due livelli posto al piano secondo e terzo del fabbricato suddetto, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due terrazzi, nonché garage doppio e cantina posto al piano interrato.

Dette unità immobiliari risultano così censite:

N.C.E.U. del Comune di Conselve (PD) sez. U fg. 10:

- mapp. 918 sub. 35 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 RC€ 621,04;

- mapp. 918 sub. 21 cat. C/6 cl. 2 mq 52 RC€ 68,69.

2) STATO E CONDIZIONI D'USO: Gli immobili vengono consegnati in ottimo stato locativo, con tutti gli impianti, serramenti ed infissi funzionanti, le porte con le chiavi. La parte Conduttrice si obbliga conseguentemente a restituirlo - al termine della locazione - nel medesimo stato. La riconsegna è liberatoria solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta dalla parte Locatrice o da un suo delegato.

Sono ad esclusivo carico della parte Conduttrice tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti. L'uso degli impianti di acqua, luce,

gas, forza motrice, riscaldamento resta a rischio e pericolo della parte Conduttrice

senza alcuna responsabilità per la parte Locatrice.

In ogni caso la parte Locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla parte Conduttrice inadempiente ed a spese della stessa. La parte Conduttrice dichiara, altresì, che i beneficiari dell'uso dovranno provvedere alla manutenzione e/o riparazione dei suddetti accessori in caso di danneggiamenti, fatta comunque salva la facoltà della Locatrice di verificarne il buono stato d'uso all'atto della cessata locazione e con facoltà di ritenere tutto o parte del deposito cauzionale a fronte di eventuali danni non riparati, a titolo di risarcimento.

Ai sensi del D. L. 4 giugno 2013 art. 63, la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice le informazioni e la documentazione (A.P.E.) in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici che dichiarano di essere in classe: "D" con indice di prestazione energetica 178,86 kWh/mq anno.

3) DESTINAZIONE: Le porzioni immobiliari su indicate vengono locate per la sola destinazione esclusiva di abitazione

Il mutamento anche parziale di tale destinazione, senza il preventivo consenso scritto della parte Locatrice sarà causa di risoluzione di diritto del contratto, senza necessità di preventiva messa in mora.

4) DURATA: La locazione viene convenuta per la durata di quattro anni con decorrenza dal giorno 1 aprile 2018 e fino al giorno 31 marzo 2022; essa si rinnoverà di ulteriori quattro anni a meno che la parte Locatrice non comunichi alla parte Conduttrice il diniego di rinnovazione della locazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della scadenza suddetta per uno dei motivi di cui all'art. 2. 1° co. e all'art. 3 legge 431/98.

Qualora tale facoltà di cui agli artt. soprascritti non venga esercitata da parte

Locatrice e il contratto si rinnovi di ulteriori quattro anni, alla scadenza del secondo

quadriennio il rapporto locatizio scadrà a fronte dell'invio di raccomandata di disdetta

da comunicarsi sei mesi prima della scadenza.

E' consentita alla parte Conduttrice di poter recedere in qualsiasi momento dal

contratto, ai sensi dell'art. 3. 6° co. Legge 431/98, dandone avviso a parte Locatrice,

mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data di cui il recesso

deve avvenire.

5) CANONE: Il canone locatizio viene concordemente pattuito nella misura di €

6.720,00 (euroseimilasettecentoventi/00) annui da corrispondersi in rate mensili

anticipate di € 560,00 (eurocinquecentosessanta/00) cadauna, 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 100% della variazione nell'anno precedente, con

scadenza annuale.

Eventuali modifiche della percentuale o delle modalità dell'aggiornamento verranno

applicate automaticamente.

Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio rilevanti opere

(anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per

evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è

adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione,

ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un

aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento

decorre automaticamente dalla data di ultimazione delle opere.

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 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 consuntivi di spesa.

7) OBBLIGHI E DIVIETI PER LA PARTE CONDUTTRICE: La presente locazione resterà risolta di diritto ai sensi dell'art. 1455 C.C., qualora la parte Conduttrice si renda inadempiente anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto adempimento è stata espressamente subordinata la conclusione del presente contratto:

a) puntuale pagamento del canone locatizio entro e non oltre il 5° giorno di ogni mese. La parte Conduttrice non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il 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 pigioni 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 mutare anche in parte la destinazione degli immobili come sopra prevista

dall'art. 3, nonchè la sublocazione anche parziale e/o di cessione anche gratuita del

contratto e di comodato, nonchè di ospitare persone diverse da quelle indicate

dall'art. 3;

c) divieto di effettuare modifiche agli immobili ed agli impianti o lavori di qualsiasi

genere senza il preventivo consenso scritto della parte Locatrice. In ogni caso però,

le eventuali migliorie o addizioni (fisse od infisse) eseguite dalla parte Conduttrice,

anche se espressamente consentite, resteranno alla fine della locazione a favore

della parte Locatrice senza alcun diritto per la parte Conduttrice di pretendere

indennizzi o compensi di sorta;

d) obbligo di consentire alla parte Locatrice od a persona delegata la visita degli

immobili onde constatarne lo stato di conservazione e il modo d'uso, previo preavviso

telefonico di una settimana. In caso di necessità, per guasti agli impianti generali o

per modifiche di essi o per restauri agli immobili, la parte Conduttrice è obbligata di

consentire alla parte Locatrice di operare all'interno delle unità locate, a mezzo di

imprese, in condizioni opportune per i lavori, ma con il minimo disagio per la parte

Conduttrice stessa e restituendo gli immobili come trovati;

e) 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.

f) E' vietato introdurre nei locali affittati sostanze infiammabili, armi e munizioni e cose pericolose o nocive alla salute. La parte Conduttrice è direttamente responsabile verso la parte Locatrice ed i terzi per i danni causati per sua colpa o di suoi dipendenti come spandimento di acqua, fughe di gas, incendi e di ogni altro abuso dell'ente locato.

g) E' vietato recare qualunque molestia ai coinquilini od al vicinato, suonare nelle ore di normale riposo strumenti od apparecchi, produrre immissioni di odori, rumori od oscillazioni che disturbino il vicinato.

h) Obbligo ad osservare il regolamento interno di condominio.

8) MODIFICHE E VARIANTI: Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio e l'acquiescenza della parte Locatrice, in caso di eventuali deroghe da parte del Conduttore alle clausole sopra precisate, avranno valore esclusivamente di tolleranza priva di effetti a favore della parte Conduttrice.

9) DOMICILIO: La parte Conduttrice elegge domicilio nell'immobile locatole, ancorchè non lo occupasse più di fatto e per qualsiasi controversia resta competente esclusivamente il Foro di Padova.

10) DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia delle obbligazioni assunte parte Conduttrice rilascia alla sottoscrizione della presente scrittura l'importo di € 2.000,00 (euroduemila/00). Il deposito cauzionale sarà restituito, infruttifero di interessi, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile, semprechè venga riconsegnato in buono stato, salvo la normale usura ed a condizione che la parte Conduttrice abbia regolarmente adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto.

Il deposito cauzionale verrà mantenuto sino al 30° giorno successivo alla scadenza

del contratto e comunque sino alla effettiva riconsegna dell'immobile locato ed

accettazione della riconsegna stessa da parte della parte Locatrice, e dovrà essere

ricostituito nella sua integrità – entro il termine massimo di 15 giorni – in ipotesi di

utilizzo totale o parziale.

Rimane inteso che per alcuna ragione il deposito cauzionale non potrà essere

trasformato in pagamento di canone.

11) SPESE DEL PRESENTE ATTO: Sono a carico della parte Conduttrice l'imposta

di bollo per il contratto e le quietanze; l'imposta di registro, anche per le future

annualità, verrà divisa in ugual misura per entrambe le parti. La registrazione del

contratto verrà eseguita a cura della Locatrice.

12) In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, la parte

Conduttrice si obbliga a corrispondere alla Locatrice una somma pari al canone di

locazione aggiornato, a titolo di penale mensile.

13) Per quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento alle Leggi

vigenti e alle norme del C.C..

14) ASSICURAZIONI: La parte Conduttrice ha l'obbligo di assicurarsi contro i rischi di

incendi ed esplosioni, elettricità e fulmini, 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.

15) La parte Conduttrice autorizza la parte Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati

personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Padova, 5 marzo 2018

PARTE CONDUTTRICE

PARTE LOCATRICE

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte Conduttrice sottoscritta dichiara di

avere letto ed approvato incondizionatamente tutte le clausole contenute nel presente

contratto ed in particolare quelle di cui agli artt. 2 - 5 - 7(a-b-c-d-e) -8 - 10 - 12 - 15.

Padova, 5 marzo 2018

PARTE CONDUTTRICE

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 07/03/2018 alle ore 15:04 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 18030715041111166 il file
RLI12000000005281033

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 198,00.

Sara' 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, 07/03/2018

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. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PADOVA 1
Codice Identificativo del contratto T5T18T002481000AA

In data 07/03/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 18030715041111166 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da e trasmessa da

Il contratto è stato registrato il 07/03/2018 al n. 002481-serie 3T
e codice identificativo T5T18T002481000AA.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :

Durata dal 01/04/2018 al 31/03/2022 Data di stipula 05/03/2018

Importo del canone 6.720,00 n.pagine 8 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 A 00 3

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 134,00 Imposta di bollo

64,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 621,04

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CONSELVE

Prov. PD

PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D' ITALIA 3 INT.L

-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 68,69

Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di CONSELVE

Prov. PD

PIAZZETTA MAESTRI DEL LAVORO D' ITALIA 3 INT.L

Li, 07/03/2018