

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Tra la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in Via [REDACTED] - [REDACTED], c.f. [REDACTED], di seguito denominata anche "Locatore"

E

la [REDACTED] SRL con sede in Via [REDACTED], P. Iva [REDACTED] legalmente rappresentata dall'amministratore unico sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], domiciliata per la carica ove sopra, identificata con passaporto n. [REDACTED] rilasciato dalla Repubblica Italiana il giorno [REDACTED] scadenza [REDACTED] di seguito denominata anche "Conduttore",

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in Via di Valle della Muletta 43 00123 Roma, costituita da porzione di casale al piano terra con entrata indipendente e giardino esclusivo, arredata come da inventario sottoscritto separatamente tra le parti, censita al NCEU di Roma al foglio 101, particella 420, sub 501, categoria A/7, R.C. € 1136,21, (di seguito per brevità anche "immobile").

Art. 2 - La durata della locazione è pattuita in anni quattro con decorrenza dal 01/02/2022 e scadenza al 31/01/2026.

Alla prima scadenza, il contratto è rinnovato per un periodo di quattro anni fatti salvi i casi in cui il Locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3 della legge 431/1998, dandone comunicazione al Conduttore con preavviso di almeno sei mesi mediante lettera Raccomandata A.R.. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando (di seguito "Comunicazione A.R.") la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al precedente periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della citata Comunicazione A.R. il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima.

Art. 3 - Il canone annuale viene convenuto in euro 15.600,00 (quindicimilaseicento/00), da pagarsi in contanti presso il domicilio del Locatore in rate mensili anticipate di euro 1.300,00 (milletrecento/00) ciascuna, entro e non oltre il giorno 10 (dieci) di ogni mese. Non è ammesso altro mezzo di pagamento in assenza di diversa comunicazione scritta del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore tutte le utenze e forniture di beni e servizi attinenti all'immobile quali, ad esempio, energia elettrica, gas, acqua, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti, la revisione annuale della caldaia nonché tutti gli ulteriori oneri di legge. Il Conduttore si obbliga a volturare in proprio nome, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del presente contratto, tutti i contratti di fornitura e di somministrazione di beni e servizi attinenti all'immobile.

Art. 4 - Il Locatore dichiara di ricevere dal Conduttore, a titolo di deposito cauzionale a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni poste dal presente contratto a carico del Conduttore medesimo, la somma di euro 2.600,00 (duemilaseicento/00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Le parti convengono che la somma costituente tale deposito cauzionale non sarà produttiva di interessi legali in quanto questi sono stati conteggiati nel canone di locazione. La restituzione del deposito cauzionale avverrà al termine della locazione, a condizione della riconsegna dei locali e della verifica dei medesimi nello stato in cui furono consegnati al Conduttore all'inizio della locazione e dopo che il Conduttore avrà ottemperato a tutti gli impegni derivanti dal presente contratto, tra cui i conguagli a lui spettanti, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

Art. 5 - Il Conduttore, con il ritiro delle chiavi in data odierna, dichiara di prendere in consegna ad ogni effetto l'immobile locato e di costituirsi custode della cosa locata che dovrà mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia. Il conduttore è tenuto: (i) alla manutenzione annuale, tramite tecnico abilitato, dello scaldabagno a gas ad uso acqua calda sanitaria; (ii) ad eseguire le riparazioni conseguenti ai danni causati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti quali, a titolo esemplificativo: frigorifero, lavastoviglie, fuochi a gas, forno elettrico, scaldabagno a gas. Tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato - quali, a titolo esemplificativo, elettrici, idraulici, termici, igienico-sanitari, serramenti, persiane - sono a carico del Conduttore. Il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito, che dovrà essere immediatamente integrato dal Conduttore. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestivamente comunicazione scritta al Locatore.

Art. 6 - Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore qualunque ne sia il titolo. Ai sensi dell'art. 5 e 55 Legge 392/78, il mancato pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone, costituisce inadempimento contrattuale e messa in mora del Conduttore con la conseguente risoluzione *ope legis* del contratto e il risarcimento del danno subito dal Locatore. A tale proposito si precisa che dal canone di locazione sono escluse le utenze individuali (luce, acqua, gas, telefono etc.) così come gli oneri relativi alla tassa rifiuti solidi urbani.

Art. 7 - Il Conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone con questo conviventi e costituenti il nucleo familiare del Conduttore medesimo.

Art. 8 - Il Conduttore non può sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o cederlo a terzi a qualsiasi titolo, immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del Conduttore, modificare l'uso convenuto o cedere il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento del danno.

Art. 9 - Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto del Locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà *ipso iure* la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 del C.C.. Gli eventuali miglioramenti ed

addizioni resteranno a favore del Locatore al termine del rapporto senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

Art. 10 - Il Conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da terzi, aventi la materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino danni allo stesso (spargimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata).

Art. 11 - Il Conduttore dovrà consentire, previo appuntamento, l'accesso all'immobile al Locatore e/o ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Art. 12 - Il Conduttore si impegna a rispettare e far rispettare dai suoi familiari le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, a non compiere atti e a non tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile o ai vicini.

Art. 13 - Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato in ottimo stato, idoneo all'uso pattuito e immune da vizi, impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni in cui era al momento dell'inizio della locazione, fatto salvo il deperimento d'uso nei limiti della norma, pena il risarcimento del danno. Il Conduttore, pertanto, visitato l'immobile, dichiara che lo stesso è di suo pieno gradimento, visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione al riguardo presente e futura.

Art. 14 - Il Locatore dichiara che gli impianti tutti dell'immobile sono costruiti in conformità alle leggi e il Conduttore ne prende atto, accettandoli così come sono allo stato attuale, riconoscendone la perfetta funzionalità, rimossa ogni eccezione al riguardo presente e futura. Il Conduttore dichiara di aver già ricevuto dal Locatore l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile locato - al quale è stata attribuita la classe energetica "G" - che, pertanto, non viene allegata al presente contratto.

Art. 15 - Il Locatore ed il Conduttore si danno reciprocamente il consenso ad utilizzare i propri dati personali ai fini degli adempimenti connessi al presente contratto (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e Reg. UE 679/2016).

Art. 16 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente contratto. Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto sottoscritto dalle parti. Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo del presente contratto e delle quietanze. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

Roma, li 01 febbraio 2022

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



A norma degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del c.c., le parti, dopo attenta lettura di ogni articolo del presente contratto, approvano specificamente i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 e 16.

Roma, li 01 febbraio 2022

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



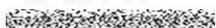
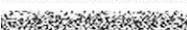
SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

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

In data 20/04/2022 alle ore 15:12 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 22042015121022784 il file
VALLEMULETTA_0_RLI12_dcm.ccf

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

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : 
cognome e nome : 

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 368,32.

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, 20/04/2022

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 ROMA 1 - TRASTEVERE
Codice Identificativo del contratto TJN22T007915000ZH

In data 20/04/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22042015121022784 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 20/04/2022 al n. 007915-serie 3T
e codice identificativo TJN22T007915000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : VALLEMULETTA
Durata dal 01/02/2022 al 31/01/2026 Data di stipula 01/02/2022
Importo del canone 15.600,00 n.pagine 3 n.copie 1
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	[REDACTED]	A	001	[REDACTED]	B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 368,32 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	312,00	Imposta di bollo	16,00
Sanzioni registro	38,00	Sanzioni bollo	1,78
Interessi	0,54		

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A7 Rendita cat. 1136,21

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA DI VALLE DELLA MULETTA 43

Li, 20/04/2022

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

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 22042015121022784

NOME DEL FILE : VALLEMULETTA_0_RLI12_dcm.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		-----