

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 5 - TUSCOLANO
Codice Identificativo del contratto TJS23T008326000VD

In data 09/10/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23100939574419228 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 09/10/2023 al n. 008326-serie 3T
e codice identificativo TJS23T008326000VD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]
Durata dal 01/09/2023 al 01/09/2027 Data di stipula 01/09/2023
Importo del canone 300,00 n.pagine 3 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	[REDACTED]	A	001	[REDACTED]	B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:

20,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: intera durata

Imposta di registro	0,00	Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	20,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	0,00		

Risultano dichiarati 3 documenti ai fini dell'imposta di bollo.
Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 627,50

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

Prov. RM

VIA TUSCOLANA 1393

Codice di riscontro del documento:

060C0A20C5ED0BC28EB778AFB42C7477E85FF3EA

Codice di riscontro della presente ricevuta:

330A520BFDE0D927F8018F731EF1B8325C27D530

Li, 09/10/2023

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431

Con il presente contratto, redatto in duplice originale e avente forza di legge tra le parti, il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted]) in qualità di proprietario dell'unità immobiliare sita in Roma (RM), censita al.

N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1041 particella 436 sub 15, composta di 4 vani, sita in via Tuscolana 1393 b con rendita catastale pari a euro 627,50 cat. A/2 classe 5 di seguito denominato proprietario

Concede in locazione

Alla signora [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] e residente in Roma (RM) alla via [redacted] - qui di seguito indicata anche come "conduttrice" - identificata mediante carta d'identità n° [redacted] - rilasciata dal Comune di Roma il [redacted] e valida sino al [redacted], che accetta per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare come sopra già identificata.

Ai seguenti patti e condizioni

Con la presente scrittura, il Sig. [redacted] concede in locazione alla Signora [redacted] la porzione d'immobile sito in Roma, Via Tuscolana. n. 1393. piano 1° scala b int. 5 costituita da una camera, come individuato nella planimetria controfirmata dalle parti, e ne forma parte integrante.

Al conduttore è concesso l'uso condiviso della cucina, del bagno.

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 01/09/2023 al 01/09/2027 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunica alla conduttrice disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

La conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto - previo avviso da recapitarsi al proprietario mezzo lettera raccomandata - almeno 6 mesi prima - dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile - accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione dalla conduttrice e delle persone attualmente con lei conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

4) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenuto presente, l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dalla conduttrice e nello stato in cui si trova - è convenuto in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) annue, che la conduttrice verserà al proprietario in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 300,00 (trecento /00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza. Il proprietario rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese della conduttrice la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

5) Il canone relativo alle prime 32 mensilità non verrà materialmente corrisposto dalla conduttrice in quanto è da intendersi già versato dalla stessa in forza dell'impegno economico sostenuto per lavori di ristrutturazione eseguiti sull'appartamento per un totale concordato di € 9.600,00 (novemilaseicento /00 euro).

6) Il proprietario - per il primo quadriennio - dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, i proprietari - per il primo quadriennio - rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. La conduttrice esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte del proprietario.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto alla conduttrice.

La conduttrice dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. La conduttrice s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato alla conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

8) La conduttrice, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

9) La conduttrice esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, la conduttrice s'impegna a versare al proprietario - che ne rilascerà separata quietanza - la somma di € 1200,00 non imputabile in conto pigioni e improduttiva d'interessi legali.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte della conduttrice - le spese relative è a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuaria, sarà quest'ultima ad accollarsi le spese per il ripristino. La conduttrice è tenuta in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano, "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

12) L'importo di € 1200,00 sarà restituito alla conduttrice al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del proprietario non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile alla conduttrice in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

13) In ogni caso sono interamente a carico della conduttrice le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. La conduttrice si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

14) Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, la conduttrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare alla conduttrice la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

15) Il proprietario provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia alla conduttrice. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza per la redazione ed invio telematico del presente accordo.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei affittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Roma

17) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

18) Il proprietario e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto a Roma il 01/09/2023

IL PROPRIETARIO

IL CONDUTTORE