

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED], identificata mediante Carta d'identità n° [REDACTED] rilasciata dal Comune di Milazzo, scadente in data [REDACTED],

di seguito denominati locatore, assistito da **ASPI ROMA, ANIA**

concede in locazione

la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED], identificata mediante Carta d'identità n° [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED], scadente in data [REDACTED]

unità immobiliare

Sita in Roma via della Chiesa Nuova n°14, piano T, scala unica, int. 1, composta di n. 4,5 vani, oltre cucina e servizi.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio 485, p.la 388, sub 38, categoria A/2, rendita Euro 1.557,12;

*SI CONSEGNA COPIA APE AL CONDUTTORE*

b) prestazione energetica: classe G (come da informazioni ricevute dal conduttore già in sede di trattative); La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di TRE ANNI, dal 01/02/2021 al 31/01/2024, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di DUE ANNI, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**

*(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato e depositato presso il Comune di Roma in data 28 febbraio 2019 Prot.N. 7177, è convenuto in euro 12.000,00 (dodicimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in n°12 rate eguali anticipate di euro 1.000,00 (mille//00) ciascuna, con scadenza il giorno 5 (cinque/00) di ciascun mese.

Il locatore dichiara di volersi avvalere del regime fiscale denominato "cedolare secca" ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e pertanto rinuncia all'applicazione dell'aggiornamento Istat annuale.

Nel caso di revoca dell'opzione per il predetto regime fiscale, il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice FOI).

**Articolo 3***(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma pari ad euro 2.000,00 (duemila/00), pari a due mensilità del canone di locazione versate a mezzo bonifico bancario nel domicilio del locatore alle seguenti coordinate:

0, non imponibili in carico carri e produttori di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni rinnovo di locazione salvo che le due anni di rinnovo non sia termine la proroga del contratto per due anni di almeno 5 anni o più. Il deposito contrattuale viene fatto al termine della locazione, previa verifica degli oneri accessori dell'assunzione di ogni obbligazione contrattuale. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A, così come integrato da quanto previsto dall'Allegato 5 all'Accordo territoriale richiamato al precedente Articolo 2.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Per le spese di cui sopra il conduttore si obbliga a versare mensilmente, unitamente al canone di locazione, una quota di euro 61,00 (sessantuno/00) mensili salvo conguaglio al termine di ciascun anno.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

**Articolo 5***(Spese di bollo e di registrazione)*

L'applicazione del regime fiscale denominato "cedolare secca" di cui al D.L. 23/2011 è sostitutivo dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto. Nel caso in cui il locatore rinunzi al predetto regime fiscale, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, ove dovute, saranno integralmente a carico del conduttore mentre saranno a carico di entrambe le parti in egual misura le spese di registrazione.

Il locatore provvederà nel termine perentorio di giorni trenta dalla sottoscrizione del presente contratto alla sua registrazione, dandone documentata comunicazione entro e non oltre giorni sessanta al conduttore ed all'Amministratore del Condominio, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge 431/1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**Articolo 6***(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Articolo 7***(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della Legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8***(Ressoso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto , previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata a.r. almeno tre mesi prima.

#### Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver attentamente visitato l'unità immobiliare locagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa ad ogni effetto di legge. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui la ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

#### Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonerava espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### Articolo 11 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

#### Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore -in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata- si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.Lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare ovvero locarla a seguito di recesso anticipato del conduttore o di disdetta del locatore stesso, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

#### Articolo 14

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del

1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15***(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Europeo (UE) 2016/679 (GDPR) in materia di trattamento dei dati personali e sensibili. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

**Articolo 16***(Altre clausole)*

Le parti convengono che in caso di furto nell'unità immobiliare locata, il conduttore in quanto custode risponde degli eventuali danni cagionati all'immobile e sono a suo carico le relative riparazioni, se il furto è cagionato da negligenza o imprudenza.

Letto, approvato e sottoscritto in Roma il, 30/12/2020

Il locatore

Il conduttore

**Approvazione specifica**

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*), 15 (*Varie*) e 16 (*Altre clausole*), del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



**ASTE GIUDIZIARIE**  
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)

Ufficio territoriale di ROMA 2 - AURELIO  
Codice Identificativo del contratto TJP21T000665000ZH

In data 19/01/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 21011922444651824 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [REDACTED] e trasmessa da [REDACTED]

Il contratto è stato registrato il 19/01/2021 al n. 000665-serie 3T e codice identificativo TJP21T000665000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : [REDACTED]

Durata dal 01/02/2021 al 31/01/2024 Data di stipula 30/12/2020

Importo del canone 12.000,00 m.pagime 4 m.copie 1

Tipologia: Locazione agevolata 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

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.

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

VIA DELLA CHIESA NUOVA 14

1557,12  
ASTE GIUDIZIARIE®

Prov. RM

Li, 19/01/2021



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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 : 21011922444651824

NOME DEL FILE : RLII12000000012737171

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

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

| Esito<br>acquisito | Protocollo documenti | Codice fiscale | Denominazione |
|--------------------|----------------------|----------------|---------------|
|                    | 000001               |                | -----         |

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE®**

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 19/01/2021 alle ore 22:44 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21011922444651824 il file  
RLI12000000012737171

contenente 1 contratto di locazione, di cui

registrati: 1

scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale : [REDACTED]  
cognome e nome : [REDACTED]



**ASTE GIUDIZIARIE®**

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 19/01/2021

