

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

CONTRAENTI**TRA:**

Il Sig.

identificato/a

mediante PASSAPORTO numero ***

rilasciato da ***

di seguito denominato Locatore

E:

Il Sig.

identificato/

a mediante ***

numero ***

rilasciato da ***

di seguito denominato Conduttore

Si conviene e stipula quanto segue:**1. Unità Immobiliare locata**

Il locatore concede in locazione al conduttore il quale accetta, la seguente unità immobiliare:

- immobile sito in ROMA (RM), VIA GABRIO SERBELLONI n. 27, piano 3, composto di n. 2,5 vani utili, con estremi catastali identificati da foglio 933, particella 56, subalterno 32, categoria A03, rendita catastale 419,82 Euro, ammobiliato.

2. Durata della locazione

Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 07/05/2021 e scadenza il 06/05/2025 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo

invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Canone

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 6.600,00, da pagarsi in rate mensili di Euro 550,00 che il conduttore si impegna a versare entro il 5 di ogni mese.

4. Deposito cauzionale

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 di Euro 1.650,00 pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

5. Aggiornamento Istat

Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

6. Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, come da allegato G al decreto emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/98.

7. Registrazione del contratto e spese di bollo

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del

conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

8. Recesso anticipato

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi tramite lettera raccomandata.

9. Rinnovo

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 accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni. ***

10. Condizione dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

11. Destinazione dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti. Per quanto concerne la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della Sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 7 aprile 1988.

12. Divieto di cambio d'uso o sublocazione

Salvo patto scritto contrario è fatto divieto al conduttore di modificare l'uso convenuto, di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'immobile, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare, o cedere il contratto.

13. Morosità

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

14. Accesso ai locali

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore e/o ai suoi incaricati ove essi ne abbiano giustificato motivo. Nel caso in cui il locatore intenda porre in vendita l'immobile locato, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, secondo orari e modalità da concordarsi.

15. Regolamento Condominiale

Il conduttore e' obbligato a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

16. Manutenzione e Riparazione Ordinarie della cosa locata

Il conduttore si costituisce custode della cosa locata e si impegna a mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso,

quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore medesimo. Il conduttore si impegna a consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al locatore, all'amministratore o a loro incaricati.

17. Esonero da Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere o terzi in genere. ***

18. Elezione di Domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

19. Risoluzione

In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

20. Prestazione Energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

21. Autorizzazione Comunicazione Dati

Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 25-05-2021, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TJS, serie 3T, numero 4383

Codice Identificativo del Contratto: TJS21T004383000PG

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 07/05/2021 al 06/05/2025 – **Data di stipula:** 07/05/2021

Importo del canone: 6.600,00 **Richiedente la registrazione:** ***

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	

Conduuttori	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
H501	U	I		933	56	32	

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

Imposta di registro: 0,00

Imposta di Bollo:

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento:

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 07/05/2022 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 06/05/2025 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI **Contratti di locazione e affitto di immobili**

MOD. 90

Data Registrazione: 25-05-2021

Serie: 3T

Numero: 4382

Imposta Liquidata: € 0,00

TJS21T004383000PG

Codice identificativo

per eventuali adempimenti successivi

QUADRO A - DATI GENERALI

Pagamento intero durata ☐

Eventi eccezionali ☐

Casi particolari ☐

SEZIONE I **Registrazione**

Ufficio territoriale di

DPRM2 UT ROMA 5 - TUSCOLANO

Tipologia di contratto L1

Durata

N. pagine

N. copie

dal 07/05/2021

al 06/05/2025

16

13

Importo del canone

Data stipula

6.600,00

07/05/2021

Importo garanzia prestato da terzi

Codice fiscale del garante

Esenzioni ☐

Contratto soggetto ad IVA ☐

Condizione sospensiva ☐

Tipo di garanzia

Codice fiscale del secondo garante

Scritture private e inventari ☐

Ricevute e quietanze ☐

Mappe, planimetrie e disegni ☐

SEZIONE II **Adempimento successivo**

Adempimenti successivi ☐

Cedolare secca ☐

CDC ☐

Annualità ☐

Data fine proroga o cessione o risoluzione

Corrispettivo cessione / risoluzione ☐

Cod. ufficio

Anno

Serie

Numero

Sottonumero

Codice identificativo del contratto

SEZIONE III **Richiedente**

Cognome o Denominazione o Ragione sociale

Nome

TIPO SOGGETTO ☐

Codice fiscale del richiedente

Soggetto subentrato ☐

N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

Rappresentante legale

Cognome

Nome

Codice fiscale del rappresentante

Codice carico ☐

Delega

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato

Firma del delegante

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Codice fiscale dell'intermediario

Impegno alla presentazione telematica

Data dell'impegno

Impegno alla presentazione in via telematica ☐

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

Imposte

IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI

INTERESSI