

REGISTRAZIONE TELEMATICA

o/ AGENZIA delle ENTRATE UFF. ROMA

n. 8379 serie 3T del 29/6/21

trasmessa da Unione Piccoli Proprietari Immobiliari



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 - Comma 3 legge 9/12/98 n° 431
concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini
Depositato presso il Comune di Roma il 28.02.2019
Con protocollo n° QC 7177/Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 LEGGE 431/98

Il sig. _____ C.F. _____

nato a _____

residente in _____

di seguito denominato/a locatore (assistito/e dall'UPPI in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. _____

nato a _____

domiciliato nei locali oggetto della locazione, identificato/ a mediante EE il _____
rilasciata da De Pedetura il 18-9-2017
di seguito denominato conduttore, (assistito/a da _____ in persona di _____)

CHE ACCETTA, PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in Roma, via Natale Palli, N. 17, piano _____
1 scala _____ int. 1 composta di n. 2 vani, oltre cucina e
servizi _____, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: soffitta, cantina, autorimessa
singola, posto macchina in comune, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle
parti.

A) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: partita... foglio 934
particella 188 sub 504 cat. Catastale A/4 classe 4 vani 2,5 rendita catastale
€ 626,08

B) PRESTAZIONE ENERGETICA: Classe G. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le
informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

C) SICUREZZA IMPIANTI: Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in
oggetto e quelli condominiali dispongono/non dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle
disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

D) TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____
acqua _____ scale _____ Ascensore _____ altre _____

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 17-06-2021 al 16-06-2024
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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima
scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetta 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 definito tra l'Uppi con le Organizzazioni della Proprietà e le Organizzazioni degli inquilini e depositato il 28.02.2019 con Protocollo n. QC 7177 presso il Comune di Roma/ Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione è convenuto in € 7.200,00 (Settemiladuecento) annuali che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero 600,00 (Sessantotto) in n. 12 rate eguali anticipate di € 600,00 ciascuna, entro il 5 di ogni mese. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75%, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € 1.200,00 (Miladuecento) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:

Articolo 4 (Oneri accessori)

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.

Inoltre 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 è superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di € 1.200,00 salvo conguaglio di rettifica.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione) all'esclusione della Strada
Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al DLGS n. 23 del 14-03-2011 cosiddetta "cedolare secca". Pertanto a norma di tale disposizione il locatore dichiara di rinunciare all'applicazione degli adeguamenti Istat. Il presente contratto, quindi, è esente da imposta di bollo e tassa registro. E' facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca e in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'Istat al 75% e le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore mentre la tassa di registro è pari alla metà. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 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 a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi Nessuno. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. 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 (*Recesso del conduttore*):

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (*Consegna*)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'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. E' 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

segue: Buono quanto
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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 esonererà 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 locatagli, 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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

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 (d.Lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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.

Altre clausole: Il conduttore si impegna e si impegna a versare tutte le utenze
se e se la Tassa

Letto, approvato e sottoscritto

Roma li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

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) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

Immobiliari
CONDOMINI
LE - ROMA
sc. A int. 3
02358
ni@libero...

PER PRESTATATA ASSISTENZA

U.P.R.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SINDACATO AUTONOMO CONDOMINI
SEDE DI ZONA - CENOCCELLE - ROMA
Via Toroschi Schiavi 219 - sc. A int. 3
Tel. 06 241 033 / 06 24402300
Email: uppitoroschiavi@libero.it



ASTE GIUDIZIARIE

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: 3+2 ☒ Studenti universitari ☐ Transitorio ☐

LOCATORE: _____
CONDUTTORE: _____

Città: Roma Via/Piazza NATALE BELLINI n° 17

Identificazione catastale: Foglio _____ Part. _____ Sub _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq _____	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq _____
	= mq <u>59,53</u>	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq <u>58,16</u>
	= mq _____	70-120	= mq _____
	= mq _____	>120 (x 0,85)	= mq _____
Box Zona Pregio	= mq _____	x 0,80	= mq _____
Box	= mq _____	x 0,50	= mq _____
Posto auto o autorimessa comune Zona Pregio	= mq _____	x 0,50	= mq _____
Posto auto o autorimessa comune	= mq _____	x 0,20	= mq _____
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq _____	x 0,25	= _____
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq _____	x 0,15	= mq _____
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq _____	x 0,10	= mq _____

CARATTERISTICHE

SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. 58,16

Allaccio rete idrica ☒ Allaccio rete fognante ☒ Erogazione GAS o induzione ☐ Impianto riscaldamento ☒

Appartamento

☒ SI ☐ NO normale

PARAMETRI

- ☐ Posto auto
- ☒ Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- ☐ Cantina
- ☐ Terrazzo o balcone
- ☐ Area verde di pertinenza
- ☒ Aria condizionata
- ☐ Stabile con ascensore
- ☒ Bagno con finestra o doppi servizi
- ☐ Porta blindata
- ☐ Doppi vetri
- ☐ Stabile con servizio di portierato
- ☒ Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- ☐ Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- ☒ Cucina abitabile con finestra
- ☐ Videocitofono o videosorveglianza
- ☐ Antenna centralizzata o impianto satellitare
- ☐ Riscaldamento autonomo
- ☒ Stabile non superiore a 4 piani
- ☐ Strutture di superamento di barriere architettoniche
- ☒ Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA D9

PARAMETRI n. 4 SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) 820/1190

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX 1190/1190

Valore applicato € 413

A - Ammobiliato + 15 %

€ 141 B - Seminterrato -10%

€ _____ C - Senza ascensore -10%

D - Attico + 10%

€ _____ E - Classe energetica A/B/C + 10%

€ _____ F - Interventi Eco Bonus + 5%

G - Interventi Sisma Bonus + 10%

D/E/F + 5 %

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE 1,081 x mq. 58,16 = € 630,00

Durata + _____ % = € _____

Transitorio + _____ %

Importo canone mensile: € _____

Importo canone mensile pattuito: € 600,00

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Unione Provinciale degli Agenti Immobiliari
SINDACATO AUTONOMO CONDOMINI
SEDE DI ZONA - CENITCELLE - ROMA
Via Tor de Schiavi, 19 - sc. A int. 3
Tel. 06.2414924 - 06.24193258
Sindacato della Proprietà Immobiliare

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 4 - COLLATINO
Codice Identificativo del contratto *****

In data 29/06/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo ***** la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da ***** e trasmessa da
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Il contratto e' stato registrato il 29/06/2021 al n. 008379-serie 3T
e codice identificativo *****

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : *****

Durata dal 17/06/2021 al 16/06/2024 Data di stipula 28/06/2021

Importo del canone 7.200,00 n.pagine 4 n.copie 3

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 *****

(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. A4 Rendita cat.

426,08

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di ROMA

VIA NATALE PALLI 17

Prov. RM

Li, 29/06/2021