

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
al sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

Il signor [REDACTED]
residente a [REDACTED], non in proprio ma quale leale rappresentante
della [REDACTED], in seguito
locatore

concede in locazione

al sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] identificato con Carta d'Identità [REDACTED] rilasciata dal comune di [REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED], e alla sig.ra
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED] identificata con Carta d'Identità N.
[REDACTED], rilasciata dal comune di [REDACTED] e residente a [REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominati **conduttore**,

l'unità immobiliare: appartamento ad uso civile abitazione in San Miniato (PI) località Ponte a Egola,
via Caduti di Cefalonia n. 1 posto al piano primo con ingresso indipendente e composto da
soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, bagno, due
terrazzi.

Pertinenza esclusiva è un locale autorimessa al piano terra di ca. 15 mq, con loggiato e giardino sul
retro.

**Al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato (PI) quanto sopra risulta rappresentato nel
foglio di mappa 27, particella 1379, sub. 2, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5 vani,
rendita euro 440,41 per l'appartamento; foglio di mappa 27, particella 1379, sub 12, cat. C/6
consistenza mq 18,00, rendita euro € 77,16 per il garage.**

Il locatore comunica al conduttore che il suddetto immobile è di classe "E" prestazione energetica
globale EPglr 199,23 kWh/m2 anno, come da attestato di prestazione energetica redatto dal
tecnico abilitato in data 10.03.2023 con validità 10 anni, di cui fornisce documentazione al
conduttore.

Il locatore garantisce che la situazione materiale e giuridica dell'immobile è regolare, sia sotto il
profilo delle norme urbanistiche, sia per la conformità degli impianti alla normativa vigente

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 15/03/2023 e scadenza il 14/03/2027.

2) **Disdetta alla prima scadenza:** Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per quattro 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 L. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3.

3) **Disdetta dopo la prima scadenza:** Alla scadenza del periodo di proroga dei successivi quattro anni, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la semplice 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 di detta comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente per la durata di quattro anni e così per uguali periodi di scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o comunque in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza naturale della locazione.

4) **Recesso del conduttore:** il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. con almeno 3 (tre) mesi di preavviso.

5) **Destinazione d'uso:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione principale del conduttore e delle persone con lui conviventi. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

6) **Sublocazione - comodato:** al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) **Canone:** il canone annuo di locazione, viene concordato in Euro 6.327,24 (seimilatrecentoventisetteeuro/24), oltre IVA di Legge, che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di Euro 527,27 (cinquecentoventisette euro/27) ciascuna, oltre IVA di Legge di € 52,73 per un totale di € 580,00 euro (cinquecentoottantaeuro/00) mensili, scadenti il giorno 15 di ogni mese, tramite bonifico bancario sul conto corrente del locatore alla

del locali. Il conduttore si impegna a mantenere efficienti gli impianti esonerando il locatore da ogni responsabilità.

12) Deposito cauzionale: il conduttore dovrà versare, a titolo di **deposito cauzionale**, una somma di **euro 1.740,00** (millesettecentoquaranta euro,00), non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 30 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

13) Polizza: il locatore si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, per tutta la durata della locazione, con primaria compagnia che copra i rischi del fabbricato da incendio e scoppio, atti vandalici, eventi socio politici, eventi atmosferici, nonché la responsabilità civile conto terzi.

Tale costo verrà rimborsato dal conduttore entro 30 giorni dalla richiesta del locatore previa documentazione.

14) Modifiche e migliorie: il conduttore s' impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

15) Antenne televisive: Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 qualora installata dallo stesso, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

16) Riparazioni: le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture, dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua e della nettezza urbana che verranno pagate dal conduttore previa intestazione immediata delle utenze. Il locatore chiede al conduttore di informarlo su eventuale modifica del gestore delle utenze. In concomitanza all'inizio della locazione il conduttore provvederà a volturare a proprio nome tutti i contratti relativi alle forniture dei servizi di energia elettrica, gas, acqua e nettezza urbana. Le parti inoltre stabiliscono che il conduttore dovrà eseguire a propria cura e spese la revisione annuale della caldaia.

8) Aggiornamento del canone: il canone sarà aumentato annualmente ed automaticamente senza necessità di richiesta da parte del locatore in base alla variazione annuale dell'indice Istat degli operai e degli impiegati al 75%.

9) Oneri accessori: sono a carico del conduttore le spese condominiali comprese le spese relative alla pulizia delle fosse biologiche. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, allo spurgo dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

10) Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quanto 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 dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

11) Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato come risulta dal verbale di sopralluogo. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, qualora esistente. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore si obbliga altresì a far rispettare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, per la prevenzione dei danni, degli infortuni, degli incendi e di quanto altro attenga all'uso e al godimento

17) Esonero di responsabilità: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

18) Visite: il conduttore dovrà 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 intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

19) Spese di registrazione: Tutte le spese di registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore. In caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

La registrazione del presente contratto sarà fatta a cura della parte eventuale interessata, essendo lo stesso soggetto ad IVA con beneficio di registrazione a tassa fissa.

20) Elezione di domicilio: 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.

21) Modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Diritto di prelazione alla vendita : il locatore non concede il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile.

23) Diritto di prelazione alla locazione: il locatore non concede il diritto di prelazione ai conduttori in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'art.40 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

24) Foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, sarà competente il Foro di Pistoia.

25) Autorizzazione al trattamento dei dati: 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. 196/2003).

26) Inadempienza: L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente atto produrrà ipso iure la sua risoluzione

L.c e s.

San Miniato, il 15/03/2023

Il locatore



Il conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Disdetta alla prima scadenza, 5) Recesso del conduttore, 7) Sublocazione-comodato, 8-bis) Garanzia per il pagamento del canone e di tutte le altre spese di cui all'art. 8 9) Aggiornamento del canone, 11) Mancato o ritardato pagamento, 13) Polizza; 14) Deposito cauzionale, 14) Modifiche e migliorie, 16) Esonero di responsabilità, 20) Elezione di domicilio, 21) Foro competente, 22) diritto alla prelazione di vendita; 23) diritto di prelazione alla locazione; 24) foro competente 25) Autorizzazione al trattamento dei dati. 26) inadempienza

Il locatore



Il conduttore



**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 : 23032110562251887

NOME DEL FILE : RL1120000000019571774

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		-----

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 21/03/2023 alle ore 10:56 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 23032110562251887 il file
RLI12000000019571774

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

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

denominazione :

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 99,00.

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, 21/03/2023