

Es. imm. n. 147-2024 R.G.E.

Tribunale di Treviso

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All. 11

*Copia di Contratto di Locazione ad
uso abitativo*

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Con la presente scrittura privata, il locatore

di seguito denominato semplicemente Locatore, o Parte Locatrice, concede

in locazione ad uso abitativo ai Signori

identificato con il seguente documento di riconoscimento: carta di identità n. CA290251Q, rilasciata dal Comune di Vazzola (TV) il 28/04/2021, valida fino al 12/03/2032; e

identificato con il seguente documento di riconoscimento: carta di identità n. CA78346DO, rilasciata dal Comune di Venezia (VE) il 15/03/2019, valida fino al 17/10/2029; di seguito denominati semplicemente Conduttori, o Parte Conduttrice che accettano per sé e loro aventi causa, l'unità immobiliare posta in Motta di Livenza (TV), in Via Santa Teresa di Calcutta, n. 28/3 Scala A, appartamento al primo piano con garage al piano interrato, completamente arredato. Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Comune di MOTTA DI LIVENZA (F770), Sez. C, Foglio 4, M.N. 526, Sub 47 (appartamento vani 5,5 mq 84), Cat. A2, Cl. 2, R.C. € 440,28; Sub 37 (garage mq 15) Cat. C6, Cl. 2, R.C. € 33,31; Classe Energetica E.

PATTI E CONDIZIONI

1. (Durata della locazione) - La locazione avrà la durata di anni 4, dal 01/09/2023 al 31/08/2027, con possibilità di rinnovo per altri 4 anni. Alla prima scadenza del contratto il Locatore ha la facoltà di comunicare il diniego del rinnovo del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere specificato e comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R con il preavviso di almeno 6 mesi. Alla stessa

scadenza i Conduuttori hanno la facoltà di comunicare disdetta con preavviso di almeno 6 mesi a mezzo lettera raccomandata A/R senza obbligo di specificare il motivo.

2. (Proroga e disdetta) Alla scadenza del contratto, ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. La parte interpellata dovrà rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. 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 intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

3. (Pagamento del canone) - Il canone della presente locazione viene convenuto dalle parti in Euro 7.200,00 (Settemiladuecento/00) annui oltre oneri accessori. Il canone dovrà essere corrisposto mediante 12 rate mensili anticipate di Euro 600,00 (Seicento/00) ciascuna, da versarsi, entro il giorno 15 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore: [REDACTED]

4. (Opzione cedolare secca e imposta di registro) - La Parte Locatrice dichiara di non volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, art. 3, comma 11, denominata "cedolare secca", pertanto la registrazione fiscale del presente contratto comporterà il pagamento dell'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del Locatore e metà a carico dei Conduuttori) e dell'imposta di bollo. Verrà inoltre applicato negli anni di decorrenza del contratto, l'aumento del canone in base alla variazione assoluta dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, pari al 75% dell'indice stesso, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

5. (Deposito cauzionale) - A garanzia di tutte le obbligazioni che derivano dal presente contratto, i Conduuttori versano al Locatore, una somma di Euro 1.200,00 (Milleduecento/00).

pari a due mensilità del canone di locazione pattuito. Detta garanzia non è imputabile in conto pigioni ed è improduttiva di interessi. Il deposito cauzionale sarà restituito alla scadenza naturale della locazione e al momento della riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale con facoltà di rivalsa sulla cauzione stessa da parte del locatore.

6. (Manutenzione dell'immobile) - Le parti pattuiscono che sono a carico dei Conduttori le spese in quanto esistenti, relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, lo smaltimento dei rifiuti, la fognatura, le spese di ordinaria manutenzione come per legge, in particolar modo quelle da eseguirsi all'impianto termico "caldaia" con periodicità annuale (controllo fumi e combustione), e quelle condominiali alle loro scadenze come deliberate e richieste dall'amministratore, nonché le forniture degli altri servizi comuni.

7. (Opere straordinarie) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improgabili opere necessarie per conservarne la destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impegnato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. (Manutenzione straordinaria) Sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario dell'edificio (ristrutturazione, sostituzione impianti, ecc.) atti a conservare la sua destinazione e/o ad evitare danni che ne compromettano l'efficienza.

9. (Mancato pagamento del canone e delle spese) - Il mancato puntuale pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di locazione o degli oneri accessori, decorsi 8 giorni dalle convenute scadenze, pone in mora i Conduttori e determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

10. (Stato dell'unità abitativa) - I Conduttori dichiarano di aver esaminato l'immobile oggetto

del presente contratto e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto e di prenderlo in consegna con il ritiro delle chiavi, divenendone da quel momento custodi delle medesime. I Conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare presa in locazione nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta, anche per quanto attiene la pulizia e la tinteggiatura, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, così come si impegnano ad osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

11. (Destinazione d'uso dell'immobile) – I Conduttori non possono sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile, o concederlo a terzi in uso anche gratuito, od ospitare continuamente terze persone senza il consenso scritto del Locatore, così come viene fatto divieto di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, intendendosi tale clausola come risoluzione espressa nel contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. La Parte Conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica all'appartamento locato, nonché agli impianti preesistenti, senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. I miglioramenti e le aggiunte eventualmente apportate resteranno a favore del Locatore al termine del rapporto, senza alcun diritto di indennizzo per i Conduttori e salva la facoltà del Locatore di esigere il ripristino dell'immobile allo stato originario a cura e spese dei Conduttori stessi.

12. (Danni alla cosa locata) – I Conduttori sono responsabili verso il Locatore e verso terzi (anche per persone o animali da esso immessi nello stabile) per ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, in particolare per incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, filtrazioni d'acqua, fughe di gas, ecc.

13. (Accesso) – I Conduttori si impegnano, previa richiesta o preavviso del Locatore, a consentire l'accesso nell'immobile locato per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o locarlo.

14. (Controversie) – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti

esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, i Conduuttori eleggono domicilio presso l'immobile locato.

15. (Riservatezza) - Locatore e Conduuttori, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 ["Codice in materia di protezione dei dati personali"] e del Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation - GDPR), si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione oggi nascente.

16. (Attestazione di prestazione energetica) Classe Energetica E. Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, i Conduuttori dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato del 08/07/2019, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

17. (Norme di rinvio) - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e, comunque, alle norme speciali vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto in Oderzo, li 07/08/2023

Il Locatore

Il Conduuttore

Il Conduuttore

Si approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le clausole contenute negli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Oderzo, li 07/08/2023

Il Locatore

Il Conduuttore

Il Conduuttore

**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. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TREVISO

Codice identificativo del contratto T6D23T006789000EE

In data 07/08/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23080716202639218 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da CSSMRO93R29Z343L e trasmessa da
BENEDETTI ANTONELLA

Il contratto e' stato registrato il 07/08/2023 al n. 006789-serie 3T
e codice identificativo T6D23T006789000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : CISDIO

Durata dal 01/09/2023 al 31/08/2027 Data di stipula 07/08/2023

Importo del canone 7.200,00 n.pagine 5 n.copie 1

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
			002	[REDACTED]	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 176,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 144,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 440,28

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MOTTA DI LIVENZA

Prov. TV

VIA SANTA TERESA DI CALCUTTA 28/3

-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 33,31

Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO

Prov. TV

Ubicato nel comune di MOTTA DI LIVENZA

VIA SANTA TERESA DI CALCUTTA 28/3

Lì, 07/08/2023