

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data 26 settembre 2016 in Opera (MI) il Sig. _____ nato a _____
il _____ C.F.: _____ residente in _____
di seguito indicato come **Locatore**
e i Sigg. _____ nato a _____
_____ residente in _____ identificato a mezzo di _____
_____ n. _____ rilasciata dal _____ e _____
_____ nata a _____
_____ residente in _____ identificata a
mezzo di _____ n. _____ rilasciata dal _____
di seguito indicati come **Conduttore**,

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in OPERA (MI) Via GIUSEPE MAZZINI n. 21 piano TERZO composta da n. TRE vani oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: UN BALCONE per una superficie complessiva di circa 85 mq., *arredata come da elenco dettagliato, sottoscritto dai contraenti.*

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di OPERA (MI), Foglio: 6, Mappale: 128, Subalterno 20,
Categoria: A/3, rendita catastale € 302,13,

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

* con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che.

LO STESSO E' CONFORME

* con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

GLI STESSI SONO CONFORMI

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni 4 (QUATTRO) con decorrenza dal 01/10/2016 e scadenza il 30/09/2020. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (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 a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La prima di effettua dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione e dei criteri raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto e disdette e dei criteri cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione o l' amministratore o l' a procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di mese effettuate. Insieme co periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta da riceversi almeno 6 mesi prima della quota di acconto non superio. scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 7.800,00 (SETTEMILAOTTOCENTO/00), da pagarsi in 12 (DODICI) rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 650,00 (SEICENTOCINQUANTA/00), entro i primi 6 giorni lavorativi di ogni mese presso il domicilio del Locatore oppure a mezzo Bonifico Bancario sul conto corrente intestato al Locatore medesimo, o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti, unitamente a un acconto mensile di euro 100,00 (CENTO/00) per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante, nel caso di bonifico bancario, la contabile stessa ha valore di quietanza. 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 o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, previa richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione la facoltà di chiedere l'aggiornamento ISTAT (art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23). **CEDOLARE SECCA.** Il locatore dichiara che per l'annualità in corso, per quelle successive e fino a comunicazione di revoca, intenderà avvalersi dell'opzione per la tassazione dei canoni ad aliquota unica (D.lgs. 23/2011 "cedolare secca") e di conseguenza egli rinuncia a richiedere, negli anni in cui si sceglierà il predetto sistema di imposizione fiscale, l'aggiornamento del canone previsto nell'art.7 e, con la firma del presente contratto, il conduttore dichiara di prendere atto della rinuncia, come se avesse ricevuto la comunicazione prevista dall'art 3 comma 11 del decreto legislativo 23/2011..

Art. 6 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condòmino. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1987. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla

Art. 7 - Deposito cauzional
corrisponde

Firmato Da: CACCIOLA NUNZIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: fa35c



La par
di ricevim
scaduto alla
a all'attivazione
rinnoverà tacitamente
si rinnoverà di ugual
no 6 mesi prima della

prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle
indette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso
amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle
se effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una
quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 7 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, di Euro 1.950,00 (MILLENOVECENOCINQUANTA/00), pari a n. TRE mensilità (*sino a un massimo di 3 mensilità, ex art. 11 legge 392/1978*) del canone di locazione determinato tra le Parti, con la seguente modalità: Euro 1.600,00 (MILLESEICENTEO/00) alla firma del presente contratto + Euro 350,00 (TRECENTOCINQUANTA/00) entro la scadenza della prossima mensilità di canone. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Altre forme di garanzia: **GARANZIA PERSONALE DEL**

Art. 8 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 9 - Sublocazione. Il Conduttore *non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto* sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.



Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere straordinario (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento

Impianto termico centralizzato. Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Art. 14 - Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 15 - Installazione antenna televisiva. 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.

Art. 16 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 17 - Diritto di prelazione. Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 18 - Oneri fiscali e di registrazione. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota



Il Garante

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Il Garante

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore

Il Garante

Agenzia delle Entrate - Ufficio di Stato

ATN° 8506 Registrato
Scade il 31/12/2016

27/08/2016



Per delega del Direttore
Provinciale
Guida Isabella
IL FUNZIONARIO
Raimondo Scampora



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 27-09-2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TNQ, serie 3T, numero 8506

Codice Identificativo del Contratto: TNQ16T008506000YG

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 01/10/2016 al 30/09/2020 - *Data di stipula:* 26/09/2016

Importo del canone: 7.800,00 *Richiedente la registrazione:*

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

Locatori				Conduttori			

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.
G078	U	I		6	128	20	

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

Imposta di registro: 0.00 *Imposta di Bollo:* 0.00 *Altre imposte:*

Sanzioni: *Interessi:* *Modalità di pagamento:*



ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/10/2017 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 30/09/2020 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. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

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.

