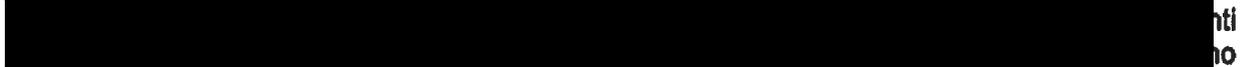


CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AGEVOLATO
Al sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data 30/08/1999



CONCEDE IN LOCAZIONE



2° int. 3 composta di n. 4 vani, oltre a servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori garage e cantina al piano terra il tutto NON ammobiliata.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).
Codice fiscale del locatore [redacted]
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare N.C.E.U. Fg. 38 Part. 1673 Sub.10 e
24

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti presso la sede sociale e quindi gli impianti vengono dichiarati a Norma di Legge.
La locazione sarà regolata dai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

- 1) **Durata e decorrenza** – Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 con decorrenza dal 01.03.2015 al 28.02.2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, salvo facoltà di disdetta da parte del locatore motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1, della legge n. 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha 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. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
- 2) **Recesso** – Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso, mediante lettera raccomandata, non inferiore a mesi sei.
- 3) **Utilizzazione** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:
Viene fatto espresso divieto alla parte conduttrice di subaffitto, anche parziale, o di cessione del presente contratto senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.
Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, anche convenuto, nonché del convivente, che abbia cessato la convivenza, quando vi sia prole naturale (Corte Cost. 7 aprile 1988 n. 404).
- 4) **Corrispettivo, modalità di pagamento e aggiornamento** – Il canone annuo di locazione, tenuto conto di quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito e depositato presso il Comune di Sarsina, è convenuto in euro 3.300,00 ANNUI che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 275,00 ciascuna.

OVVERO

a mezzo bonifico bancario BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA filiale Borello con coordinate bancarie nazionali (BBAN) :IT 93 O 05387 23909 000002104506

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, decreto del Ministero dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà / non sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale degli indici Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

5) Proponibilità di azioni e/o eccezioni – 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 a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

6) Facoltà di accesso – Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare da parte del locatore, del suo amministratore nonché di loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

7) Stato locativo – Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, di cui, se esistente, gli viene fornita copia, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) Modifiche e/o innovazioni – Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, migliora o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

8 bis) Manutenzione – Le spese di straordinaria manutenzione si intendono a carico del locatore, quelle di ordinaria, come pure quelle di imbiancatura in caso di recessi anticipato, a carico della parte conduttrice.

9) Responsabilità – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) Cauzione – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa al locatore che con la firma del contratto una somma di euro 825,00 (ottocentoventicinque/00) come accordi ed equivalenti pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

11) Oneri accessori – Per la ripartizione degli oneri accessori a carico rispettivamente del conduttore e del locatore le parti fanno riferimento a quanto previsto nella "Tabella oneri accessori" registrata all'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma C/07288 in data 26/02/1999 che dichiarano di ben conoscere.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese di cui all'art. 9 L. 392/78.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi 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 presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite la propria

organizzazione sindacale, che non siano state oggetto di discussione e verifica in sede di approvazione del bilancio consuntivo, per la cui assemblea sia stato convocato anche il conduttore.

12) **Assemblea condominiale** – Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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 e da almeno tre conduttori.

13) **Antenna centralizzata** – 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, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo fatte salve le eccezioni di legge.

14) **Visita dell'immobile** – Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità locata una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi

15) **Vendita** – Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) **Nuova locazione** – Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) **Assicurazione** – Il conduttore si obbliga a contrarre polizza di assicurazione a copertura del rischio da incendio e ricorso vicini, a proprie spese ma a beneficio diretto del locatore, di durata corrispondente a quella del rapporto e per l'importo che verrà da questi indicato e comunque non inferiore al valore di mercato dell'unità locata. E ciò sempre che l'immobile non sia già coperto da polizza globale fabbricati, in quanto, in tal caso, il conduttore sarà tenuto a corrispondere, in via diretta o di rimborso, la quota proporzionale del relativo premio.

18) **Bolli e registrazione** – Le spese di bollo relative al presente contratto e conseguenti, ivi comprese quelle di registrazione, sia iniziale che annuale, da effettuarsi a cura della parte locatrice, anche tramite delega alla propria organizzazione che abbia prestato assistenza nella stesura del relativo contratto, sono a carico di entrambe le parti in pari misura, mentre le marche quietanza sono a carico del conduttore.

19) **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.

20) **Variazioni** – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

21) **Dati personali** – 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

22) **Intrasferibilità dell'immobile** – La conclusione del presente contratto, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero ai termini dell'art. 3, comma 1, legge

431/98, non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. F), d.lgs 1° settembre 1993, n. 385).

23) Commissioni conciliativa stragiudiziale facoltativa – Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione del presente contratto ciascuna parte potrà adire una Commissione ai sensi dell'art. 1, comma 8, sub. i), M.D. 5/3/99 formata da due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, sulla base, rispettivamente, delle designazioni del locatore e del conduttore, e, quanto al terzo – che svolgerà eventualmente la funzione di presidente – sulla base della scelta dei due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

stragiudiziale di conciliazione, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni dalla sua costituzione, il nuovo canone, da valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) Procedura di conciliazione facoltativa – per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione del presente contratto ciascuna parte potrà promuovere una procedura di conciliazione che si svolgerà con le seguenti modalità:

- una prima fase di negoziazione si svolgerà tra le parti personalmente ed eventualmente assistente da un rappresentante delle rispettive organizzazioni sindacali;
- una seconda fase di conciliazione si svolgerà fra le parti personalmente eventualmente assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, ma con l'intervento di uno o più terzi imparziali, nella veste di conciliatori.

Si deve intendere per conciliazione la procedura stragiudiziale con la quale un terzo imparziale, che non ha la facoltà di imporre una soluzione alla controversia, aiuta le parti a raggiungere una soluzione reciprocamente soddisfacente.

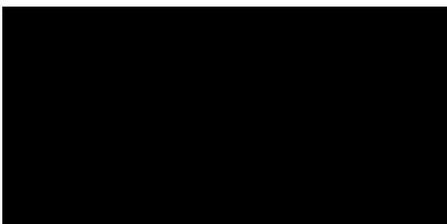
25) PRIVACY – Il signor Donati Daniel rilascia con la presente il proprio libero ed incondizionato consenso al trattamento dei dati personali da parte di CASAMBIENTE DI RICCI ELENA & C. S.A.S.. ai sensi della normativa in materia di privacy di cui al D.Lgs 30/06/2003 n.196.

26) Norme di riferimento – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/1978, della legge 431/1998, nonché al D.M. 5/3/99 n. 67 e comunque alle norme vigenti usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Mercato Saraceno II, 02 febbraio 2015.

A norma dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 5 (Limitazione della proponibilità di azioni e/o eccezioni), 7 (Stato locativo), 9 (Esonero da responsabilità), 10 (Cauzione), 19 (Elezione di domicilio).



31/10/2018 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPFC UT CESENA

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1927 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TGJ15T001927000UC
STIPULATO IL 02/02/2015 E REGISTRATO IL 22/04/2015
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 02079780405
RELATIVO A: L2-LOCAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: AGEVOLATO L.431/98,
DURATA DAL 01/03/2015 AL 28/02/2019 (N.PAG. 4 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 3.300

SCADENZE

01/03/2016	3.300,00
01/03/2017	3.300,00
01/03/2018	3.300,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	02079780405	A
002	DNTDNL76P29C573Q	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

IMM.001 COD.CAT: I444 SEZ.URB: FOGLIO: 38 PARTIC: 1673 SUB: 10
T/U: U I/P: P

- SEGUE -