

ALLEGATO 9

Contratto di Affitto registrato

(Fonte: Affittuaria immobile Foglio 173 p.lla 15 sub 9 e relativo garage Foglio 173 p.lla 614)

(Composto da n. 5 pagine)



CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA

AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 3 DELLA LEGGE 9-12-1998, N. 431- AI SENSI DELL'ART. 3 DEL D.L. N. 23 /2011- REGIME FISCALE

CEDOLARE SECCA -E CANONE CONCORDATO

TRA

Il [redacted], nato [redacted], resident [redacted] Cod.

[redacted], di seguito denominato "Locatore";

E

I Sigg. [redacted] residente [redacted] cod.

[redacted]; [redacted] residente [redacted]

[redacted] di seguito congiuntamente denominati "Conduttore"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

Art. 1 - OGGETTO

- Il Locatore concede in locazione ad uso abitazione al Conduttore, che accetta, l'appartamento sito in
Spoleto Via Carlo Marx n. 20 , Piano terzo , composta da soggiorno, cucina, 2 camere , bagno ,
terrazzo, balcone e garage il tutto ammobiliato ed arredato; distinta al N.C.E.U. del Comune di
Spoleto Fg. 173, part. 15, sub. 9, cat. A/2 , classe 3°, vani 5,5 , Rend. Cat. Euro 482,89 . L'immobile è
dotato di elevatore elettrico che potrà essere utilizzato dal conduttore. Elementi accessori 1-3-4-6-7-
8-, superficie convenzionale mq. 69,34 ; area urbana omogenea, microzona 3 sub-fascia, inferiore .
L' A.P.E. Attestato Prestazione Energetica è stato consegnato in copia al conduttore .

Art. 2 - DURATA

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 3 (tre) e più precisamente dal 01-NOVEMBRE
2017 al 31-OCTOBRE-2017 , rinnovabile per ulteriori anni 2 (DUE) , fatta
salva la facoltà di disdetta del Locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso
opere di cui all'art. 3 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza, 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Art. 3 - CANONE

Il canone annuo della locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale del 16.06.2006 definito tra le Organizzazioni Sindacali : APE Confedilizia - ASPPI - APPC - SUNIA - UNIAT - SICET - UNIONE INQUILINI - ADISU, e depositato presso il Comune di Spoleto, è convenuto ed accettato in Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui, da pagarsi in rate mensili uguali anticipate, scadenti entro il 5 di ogni mese, di euro 300,00 (trecento/00) in mani del locatore.

Art. 4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il locatore dichiara di voler esercitare l'opzione per l'imposizione fiscale sotto forma di "cedolare secca" e rinuncia quindi alla facoltà di adeguare il canone di locazione in base alle variazioni indice Istat dei prezzi al consumo per famiglie di Operai ed Impiegati. In caso di revoca della opzione della "cedolare secca" il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice Istat rilevabile sul sito www.istat.it nella misura massima prevista dalla legge vigente al momento dell'adeguamento. Attualmente il 75%.

Art. 5 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore a titolo di deposito cauzionale, versa euro 300,00 (trecento/00) al locatore, non imputabili in conto canone.

Art. 6 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori quali , utenze, taxa rifiuti solidi urbani e spese condominiali e comunque le parti fanno riferimento alla Tabella oneri accessori in allegato G al decreto Ministeriale del 30.12.2002.

Art. 7 - SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Le eventuali spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute mensili conseguenti, sono a carico del Conduttore .

Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, questi corrisponde l'eventuale quota di sua spettanza, pari alla metà.

Art. 8 - PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE

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 dell'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 - Uso

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, 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.

Art. 10 - RECESSO DEL CONDUTTORE

E' facoltà del Conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima.

Art. 11 - CONSEGNA

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli, e gli arredi in essa contenuti, di aver trovato il tutto adatto 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, e gli arredi in essa contenuti, 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.

Art. 12 - 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, e/o ai mobili in esso contenuti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore esonera 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.

Art. 13 - IMPIANTI

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo vale la normativa del DPR n. 412/93 con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, del citato DPR, e successive normative.

Art. 14 - ACCESSO

Il Conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivata – ragione.

Art. 15 - COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

La commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia delle Finanze (legge 431/98), è composto da solo tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del Locatore e del Conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art. 16 - 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 avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per la stesura del presente contratto entrambe le parti sono assistite dalla A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari di Case sezione di Spoleto, la quale ha verificato la congruità del canone concordato in base all'accordo territoriale stipulato con il Comune di Spoleto.

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 n. 675/96).

Spoleto, li 21 - OTTOBRE - 2017

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli: 1-2-3-4-6-8-9-11- 10-12-13-14-15-16-.

Spoleto, li 21 - OTTOBRE - 2017

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A.P.P.C.
Associazione Piccoli Proprietari di Case

Sezione di Spoleto
Via Cacciatori delle Alpi, 1

Genzia Contratti

Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Spoleto

Il presente atto è stato qui redatto il 23 OTTOBRE 2017

Al n. 1666 Mod. 35 Atti

Verificate e firmate: *[Firma]*

Il Direttore
Renato Peretti