

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO\*

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Tra: Il sig. Cappelli Romano nato/a a Firenze il 23/04/1931 residente in Via Faentina 346 Firenze, cod. fiscale CPPRMN31D23D612P, di seguito denominato locatore

E: Il sig. Piccinni Orlando nato a Ugento (LE) il 02/08/1968 domiciliato in Firenze Via Faentina 114, cod. fiscale PCCRND68M02L484D, di seguito denominato conduttore.

Si conviene e stipula quanto segue:

Il Sig. Piccinni Orlando, in qualità di conduttore, accetta l'unità immobiliare posta in Firenze Via Faentina, 346, rendita catastale € 225,00, composto di n.3 vani, e servizi, ammobiliato. L'immobile risulta rappresentato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Firenze al: Foglio 37 particella 164 Sub. 1 zona censuaria 3 categoria catastale A/4 classe 3 rendita € 450,00, l'immobile viene concesso ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

1. Condizioni dell'immobile: La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti al proprio uso. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
2. Durata del contratto: Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 con decorrenza dal 1.04.2011 e scade il 31.03.2014 alla prima scadenza, il contratto è prorogato di diritto di due 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'art. 3, Legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3.
3. Rinnovo del contratto: 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.
4. Recesso anticipato: Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
5. Divieto di cambio d'uso o sublocazione: È fatto divieto al conduttore di modificare l'uso convenuto, di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare o cedere il contratto.
6. Corrispettivo: Secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra Associazioni degli Inquilini e Associazioni dei proprietari, depositato in data 18.05.2009 presso il Comune di Firenze, il canone annuo di locazione è convenuto in euro 6.000,00 (seimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in rate mensili anticipate di euro 500,00 (cinquecento/00), entro il 5 di ogni mese.
7. Aggiornamento ISTAT: Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al punto precedente lo preveda, il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta

Piccinni Orlando  
Romano Cappelli

Piccinni Orlando  
Romano Cappelli

Piccinni Orlando  
Romano Cappelli

del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'ultimo indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, disponibile sulla Gazzetta ufficiale.

8. Morosità: 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 27 luglio 1978, n 392.
9. Accesso ai locali: La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, personalmente o per mezzo di suoi delegati, i locali dati in locazione. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita tanto dei potenziali acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, quanto dei potenziali nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente contratto. Sarà a tal fine concordato tra le parti un giorno lavorativo della settimana in cui avranno luogo dette visite. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
10. Regolamento condominiale: Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile e a pagare, per la quota pertinente ai locali, le spese di amministrazione del condominio, assicurazione condominiale, consumo luci locali uso comune, vuotatura e spуро delle fossi biologiche, della pulizia locali d'uso comune, nonché quelle della manutenzione ordinaria e degli stessi impianti condominiali che il conduttore espressamente si assume quale condizione della presente locazione. Per il pagamento di tali spese il conduttore dovrà versare entro il termine di 20 (venti) giorni da quello nel quale gliene sarà fatta richiesta, gli acconti e i saldi, salvo il diritto al rendiconto annuale al redigersì secondo le norme di legge.
11. Esonero da responsabilità: Il conduttore exonera 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.
12. Deposito cauzionale: A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 1000,00 (mille/00), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
13. Oneri accessori: Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo sopra citato. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e, allo spуро dei pozzi neri e delle latrine, T.I.A, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. I contratti di utenza per gli impianti dovranno essere volturati dal conduttore a totale cura e spese, ma per il tempo necessario alla volturazione, i consumi saranno rimborsati al locatore. E' inoltre a carico del conduttore, che se lo assume il consumo e la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento esistente nei locali medesimi.

*Carlo Cappelli  
Pozzano Cappelli*

14. Diritto di prelazione: Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
15. Registrazione del contratto: Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari al 50% del dovuto.
16. Elezione a 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 nell'immobile locato e presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente contratto.
17. Autorizzazione comunicazione dati Legge Privacy: Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione in essere, ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196
18. Rinvio a disposizioni di legge: Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano alla Convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, Legge n. 431/98, al Decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2 Legge n. 431/98, all'accordo territoriale sulle locazioni definito tra associazioni inquilini e associazioni proprietarie depositato presso il comune di Firenze, in data 18.05.2009.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Letto, approvato e sottoscritto, il 18-4-2011

La parte locatrice RAMMO Cappelli La parte conduttrice Pieruccini Alberto

Agli effetti degli artt.1341 e 1342 del codice civile, i sottoscritti approvano specificatamente le disposizioni dei seguenti art.1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/

La parte locatrice RAMMO Cappelli La parte conduttrice Pieruccini Alberto

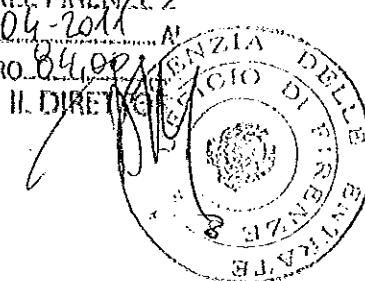
*Agenzia delle Entrate*  
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE

UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE 2

ATO REGISTRATO IL 19-04-2011

N. 24145 ESATI EURO 04,00

II. DIRETTORE



## MODIFICA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 2 in data 19 aprile 2011 al N. 2745

Il 1 dicembre 2013 vengono modificati i patti che regolano il contratto di locazione sottoscritto il 19 aprile 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 2 in data 19 aprile 2011 al N. 2745, tra i signori:

Cappelli Romano nato a Firenze il 23/04/1931 e residente in Firenze Via g. sercambi, 39, codice fiscale CPPRMN31D23D612P ;

Piccinni Orlando nato a Ugento (LE) , residente a Firenze via Faentina 114 codice fiscale PCC RND 68M02 L484D ;

Chyzyk Sergiy nato a Kharkiv (Ucraina ) EE il 20/09/1962 residente a Firenze Via Vincenzo Gioberti . 40 codice fiscale CHYSGY62P20Z138H,

Tutto ciò premesso, si conviene le seguenti modifiche del contratto di affitto ad uso abitativo:

Piccinni orlando nato a Ugento (LE) , residente a Firenze via Faentina 114 codice fiscale PCC RND 68M02 L484D , recede dal contratto d'affitto registrato il 19 aprile 2011, presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 2 in data 19 aprile 2011 al N. 2745 , e subentra il signor:

Chyzyk Sergiy nato a Kharkiv (Ucraina ) (EE) il 20/09/1962 residente a Firenze Via Vincenzo Gioberti . 40 codice fiscale CHYSGY62P20Z138H,

Restano inalterati tutti i patti e le condizioni del contratto d'affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 2 in data 19 aprile 2011 al n. 2745

Letto approvato e sottoscritto

Firenze li 13-12-2013

I locatori

Cappelli Romano  
*Cappelli Romano*

I conduttori

Piccinni Orlando

Chyzyk Sergiy

*Piccinni Orlando*  
*Sergiy*



Registrazione  
13-12-2013  
10745 64,00  
*[Handwritten signatures and markings over the stamp]*

Cappelli Romano  
Falesettini Loretta  
Via G. Sercambi , 39  
50133 Firenze

Spett.le  
Chyzhk Sergiy  
Via Faentina 436 346  
50133 Firenze

Oggetto: Comunicazione ai sensi dell'art. 3, comma 11, DLgs 7-3-2011 n. 23 - esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione, cedolare secca.

I sottoscritti Cappelli Romano e Falsettini Loretta proprietari dell'immobile sito in Firenze Via Faentina, 346 , ed in riferimento al contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 19.04.2011 al n. 2745, dell'immobile sito nel comune di Firenze Via Faentina, 346, si comunica di aver esercitato l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva cedolare secca sui canoni di locazione.

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 7 marzo 2011, Le comunico di rinunciare, per il restante periodo del contratto, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT anche se prevista nel contratto stesso, canone di locazione che pertanto resterà invariato nella misura di €. 500,00, (cinquecento/00). sino alla scadenza del 31/03/2018

Le comunico, inoltre, che per tutta la durata residua del contratto non saranno più dovute le imposte per la registrazione annuale del contratto.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento porgo cordiali saluti.

Firenze li 18.02.2016

I locatori Romano Cappelli  
Loretta Falsettini

Romano Cappelli  
Loretta Fallettini

Lettera di registrazione  
Pres. Agenzia delle Entrate