LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO
(legge 9 dicembre 1998, n.431, art.2, comma 3)

IL Sig. MAGAGNIN MARIO nato il 01/03/1957 a PADOVA e residente a PADOVA in Via Chiesanuova 218 (PD) CAP 35136 C.F. MGGMRA57C01G224C di seguito denominato Locatore

Concede in locazione ai Sig.

SPIRO ORNELA nata il 12/07/1992 in ALBANIA (AL) cittadinanza Albanese e residente a Padova in Via Antonio Pertile n. 13/5 C.F. SPR RNL 92L52Z100Q identificata mediante carta d'identità n. CA 13817 AD rilasciata n 06/03/2017 dal Comune di PADOVA MINISTERO DELL'INTERNO.

MALI TOMAS nato il 09/09/1992 In ALBANIA (AI) cittadinanza Albanese e residente in Monticiano (SI) via della fonte n.2 identificato mediante carta d'identità n. AR 6285600 rilasciata dal comune di MONTICIANO (si) il 15/06/2012, C.F. MLATMS92P09Z100C.

di seguito denominati conduttori che accettano l'unità immobiliare ubicata in Selvazzano in via Silvio Pellico 6 interno 6, piano terzo, composta di ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, due poggioli e garage. L'immobiliare viene fornito parzialmente arredato come da elenco a parte.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
Foglio 4 - Particella 657 - sub 57 - CAT. A/2-C6

La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato della prestazione energetica della casa.

La locazione è regolata dai seguenti articoli.

ARTICOLO 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 (Tre) anni, dal 01/06/19 al 30/05/19, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Della legge 431 del 98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 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 tre mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui la parte locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine

di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, 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 disdettato o in alternativa ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

ARTICOLO 2
(Canone)

li canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo locale definito tra le associazioni più rappresentative e depositato 25.02.2008 presso il comune di …….. PROT. N…….. è Convenuto in euro 5400 annui che i conduttori si obbligano a corrispondere a mezzo bonifico bancario, in n. di 12 rate mensili uguali anticipate di euro 450 (quattrocentocinquanta) ciascuna entro i primi quindici giorni di ciascun mese. Restano a carico della conduttore tutte le utenze ENEL,GAS e la tariffa igiene ambientale. La parte locatore, a norma e per quanto stabilito dall'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 14.03.2011, opta per assoggettare il canone di locazione alla "Cedolare Secca". Pertanto per tutta la durata di tale opzione è sospesa per la parte locatore la facoltà di richiedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione. Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione a mezzo di bonifico bancario nel conto corrente n. …… presso il banco filiale di …….. (……) intestato a …… Codice IBAN ……...

ARTICOLO 3
(Deposito Cauzionale)

A garanzia delle operazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa alla parte locatore (che con la firma della presente ne rilascia quietanza) una somma di euro 1350 (milletrecentocinquanta). Il deposito cauzionale come sopra costituito, senza maturazione di interessi legali, sarà restituito al termine del locazione previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ARTICOLO 4
(Oneri Accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della tabella oneri accessori, allegato G del decreto emanato dal ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto col Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/11998 e di cui ii presente contratto costituisce l'allegato A. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire, come stabilito all'art. 2. Ha inoltre diritto di prendere visione anche tramite organizzazioni sindacali presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

ARTICOLO 5

(Spese di Bollo e di Registrazione)

Come previsto dal decreto legislativo del 14/3/2O11, n.23 non è dovuta l'imposta di registro e l'imposta di bollo, per tutta la durata dell'opzione esercitata di assoggettare il canone di locazione alla tassazione della cedolare secca".

ARTICOLO 6
(Pagamento, Risoluzione e Prelazione)

Il pagamento del canone e 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 dall'art.55 della legge 27 luglio 1978 n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore costituisce motivo di risoluzione di contratto .

ARTICOLO 7
(Uso)

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione del contratto si applica l'art.6 della legge n.392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della corte costituzionale n. 404/1988.

ARTICOLO 8
(Recesso del conduttore)

E 'facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

ARTICOLO 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di ben conoscere l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuto. 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ARTICOLO 10
(Modifiche e Danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione o agli impianti esistenti 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 dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi

ARTICOLO 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto ad intervenire, senza voto, sulle deliberazioni 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 tal caso (e con l'osservanza in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) Il conduttore si riunisce in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 12
(Impianti)

Il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la parte locatore in caso di inosservanza autorizzata a far rimuovere o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente vale la norma del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art.11, comma 2, del citato DPR.

ARTICOLO 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, la conduttrice deve consentirne la visita dell'unità immobiliare con la modalità e la frequenza previsti dagli Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Padova.

ARTICOLO 14
(Commissione di Conciliazione)

La commissione di conciliazione di cui all'art.6 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art.4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e della conduttrice 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.

ARTICOLO 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, la conduttrice elegge domicilio nei locali a lei locatie ove 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 aver luogo e non può essere provata se non con atto scritto. Il locatore e la conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 675/96)- Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n.431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché dalla normativa Ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e all'accordo territoriale.

Letto Approvato e Sottoscritto:

PADOVA il 27/05/2019

Il Locatore

Il Conduttore

Il Conduttore

Agenzia Entrate

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.RLI12)

Ufficio territoriale di PADOVA
Codice Identificativo del contratto T5219T007774000JJ

In data 27/05/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19052718524865995 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da MGGMRA57C01G224C e trasmessa da STUDIO ASSOCIATO TIOLI G. E TIOLI E.

Il contratto e' stato registrato il 27/05/2019 al n. 007774-serie 3T e codice identificativo T5219T007774000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : MAGANIN_SPIRO_NUOVO
Durata dal 01/06/2019 al 30/05/2022 Data di stipula 27/05/2019
Importo del canone 5.400,00 n.pagine 5 n.copie 2
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	MGGMRA57C01G224C	A	001	SPRRNL92L52Z100Q	B
			002	MLATMS92P09Z100C	B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 490,63
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SELVAZZANO DENTRO Prov. PD
VIA SILVIO PELLICO 6 INT. 6
-N.progr. 002 Categoria cat. C6 Rendita cat. 26,65
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di SELVAZZANO DENTRO Prov. PD
VIA SILVIO PELLICO 6 INT. 6

Li, 28/05/2019