

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**  
**AI SENSI DELL'ART. 2-1° COMMA L. N° 431**  
**DEL 9/12/1998**

I Signori :

- **MATARAZZO BARTOLOMEO nato a Castellammare di Stabia (NA) il 15/12/1966** codice fiscale MTRBTL66T15C129P residente a DRO (Tn) in Vicolo Castello n° 4 comproprietario al 50% con Salvato Michelina.

**Detto LOCATORE**

- **SALVATO MICHELINA nata a Castellammare di Stabia (NA) il 01/01/1970** codice fiscale SLVMHL70A41C129Q residente a DRO (Tn) in Vicolo Castello n° 4, comproprietaria al 50% con Matarazzo Bartolomeo.

**Detto LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

al Signor:

- **BEQARI SHEFKI nato in Albania il 10/02/1981 Codice Fiscale BQRSFK81B10Z100J** residente a Riva del Garda in Via di San Cassiano n° 11 Carta di identita' CA76050LV del 03/05/22.

**Detto CONDUTTORE**

CHE ACCETTA

L'unità immobiliare sita in Dro (Tn) Via Capitelli 26/c, posta al primo piano composta da due locali ammobiliati oltre servizi con cucina arredata ,CC 140, foglio 21, particella 103/2 ,PM 2, subalterno 10 , cat. A3 , classe 4, rendita catastale euro 216,91.

Ogni altro eventuale accessorio e pertinenza dell'immobile non espressamente e specificatamente indicato deve intendersi escluso dall'oggetto della locazione.

**PATTI E CONDIZIONI**

- 1- la locazione è destinata ad uso esclusivo d'abitazione del conduttore.
- 2- la durata della locazione è pattuita in **anni quattro dal 27dicembre 2022 al 26 dicembre 2026**, il contratto si rinnova tacitamente alla prima scadenza, per un pari periodo di tempo, fatta salva la facoltà di diniego del rinnovo contrattuale da parte del locatore nelle ipotesi previste dall'art. 2,

comma1 legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno tre mesi, mediante l'invio di lettera raccomandata o equivalente.

3- il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore con preavviso di almeno tre mesi.

4- le parti pattuiscono il canone in Euro **6.600,00 (seimilaseicento/00 ) annue.**

Il canone dovrà essere corrisposto in **dodici rate mensili anticipate di euro 550,00 (cinquecentocinquanta/00 )** ciascuna, scadenti il QUINTO giorno di ogni mese per tutta la durata del contratto , **da versare con bonifico bancario.**

-----

5- salvo quanto previsto dall'art.55 legge 392/78, il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. In caso di ritardato pagamento del canone il conduttore dovrà corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi sulla base degli interessi legali, decorrenti dalle scadenze di cui al punto 4 del presente contratto. Il pagamento non potrà venir ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

6- la quota spese relativa a luce, riscaldamento a metano e acqua e' pari ad Euro **150,00 (centocinquanta/00) mensili** da versare con bonifico bancario e sara' oggetto di conguaglio annuale, con conseguente rimborso a favore del conduttore o potenziale integrazione a vantaggio dei locatori in base ai consumi debitamente certificati dalle Fatture emesse dai rispettivi fornitori.

-----

7- Il conduttore versa al locatore a titolo di **deposito cauzionale euro 2.200,00** pari a quattro mensilità, somma infruttifera e non imputabile in conto pigioni.

8- E' fatto espresso divieto al conduttore, pena la risoluzione del contratto, di sublocare , in tutto o in parte, l'immobile locato e di cedere ad altri il suo contratto.

9- il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati di suo gradimento e con il ritiro delle chiavi riceve in consegna ad ogni effetto di legge i locali oggetto del contratto. Alla data di cessazione del contratto il conduttore consegnerà puntualmente al locatore i locali buono stato locativo sotto pena del risarcimento danni. E' vietata al conduttore di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto del locatore.

10- Il conduttore si obbliga ad usare l'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è obbligato a mantenere l'immobile locato in perfetto stato di conservazione.

11- Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali.

12- Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta a consentire al locatore o a suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione e durante gli ultimi tre mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

-----

13- **La parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema detto “ cedolare secca”** introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di versare l'imposta di registro e bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto stesso. Non potrà inoltre essere applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata ISTAT.

La parte locatrice si riserva tuttavia la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità

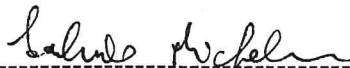
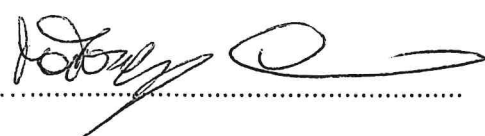
contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi alla parte conduttrice a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima della scadenza dell'annualità contrattuale.

Se in futuro la parte locatrice decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico della parte locatrice e metà a carico del conduttore). In tal caso il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio dell'annualità contrattuale.

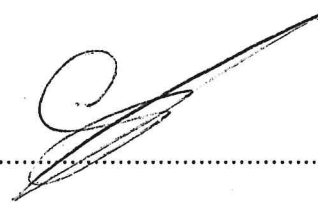
- 14- Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non potrà essere appovata che mediante atto sottoscritto dalle parti.
- 15- Le clausole di cui ai punti 4 pagamento dei canoni ,6 oneri e accessori, 8 sublocazione o cessione ,12 visita dell'immobile hanno carattere essenziale sì che , per patto espresso, la violazione di una sola delle clausole suddette dà diritto al locatore di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile.
- 16- Sono a carico di entrambe le parti per pari quota le eventuali spese per la registrazione del presente contratto e i successivi rinnovi, mentre sono a totale carico del conduttore le eventuali spese di bollo per il relativo contratto e le relative quietanze.
- 17- in caso di risoluzione anticipata del contratto da parte del conduttore spetterà' interamente allo stesso l'imposta di registro e le eventuali soprattasse ed interessi per tardività'.
- 18- **Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica n° AA00556-143 del 28/11/2022 PERITO Industriale SARTORELLI MAURO.**

Dro 27 dicembre 2022

IL LOCATORI

  
-----  
  
-----

IL CONDUTTORE

  
-----

nel presente contratto con particolare riferimento ai n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12--13-14-15-16-17-18 del contratto , lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

.....  
.....  
.....

Dro 27 DICEMBRE 2022

IL LOCATORI

*Sandra Michel*  
-----  
*DeDora*  
-----

IL CONDUTTORE

*[Signature]*  
-----

φ

27 DIC 2022

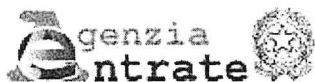
1998

3T

φ

cedolare secca

LA FONTE IMMOBILIARE  
S.p.A. - Via ...  
Firma su delega di ...  
*[Signature]*



Direzione Provinciale di TRENTO  
Ufficio Territoriale di DPTN UT RIVA DEL GAI

### 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 27-12-2022, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio T2G, serie 3T, numero 1998

**Codice Identificativo del Contratto:** T2G22T001998000UC

#### DATI GENERALI DEL CONTRATTO

**Tipologia:** L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

**Durata:** dal 27/12/2022 al 26/12/2026 – **Data di stipula:** 27/12/2022

**Importo del canone:** 6.600,00

**Richiedente la registrazione:** SLVMHL70A41C129Q

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

| Locatori         |  |
|------------------|--|
| MTRBTL66T15C129P |  |
| SLVMHL70A41C129Q |  |
|                  |  |
|                  |  |

| Conduuttori      |  |
|------------------|--|
| BQRSFK81B10Z100J |  |
|                  |  |
|                  |  |
|                  |  |

#### 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. |
|------------|-----|-----|------------|--------|------------|-----|----------------|
| D371       | U   | I   | 140        | 21     | 103/3      | 10  |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |
|            |     |     |            |        |            |     |                |

Esercitata l'opzione per la cedolare secca

**Imposta di registro:** 0,00

**Imposta di Bollo:**

**Altre imposte:**

**Sanzioni:**

**Interessi:**

**Modalità di pagamento:**

## ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 27/12/2023 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 26/12/2026 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](http://www.agenziaentrate.it) . E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

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.



**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

MOD. RU

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 27-12-2022  
Serie: 3T Numero: 1998  
Imposta Liquidata: € 0,00

T2G22T001998000UC  
Codice identificativo  
per eventuali adempimenti successivi

**QUADRO A - DATI GENERALI**

**SEZIONE I**  
**Registrazione**

Pagamento intera durata ☐ Eventi eccezionali ☐ Casi particolari ☐

Ufficio territoriale di **DPTN UT RIVA DEL GARDA** Tipologia di contratto **L1**

Durata  
dal **27/12/2022** al **26/12/2026** N. pagine **4** N. copie **3**

Importo del canone **6.600,00** Data stipula **27/12/2022**

Importo garanzia prestata da terzi  Codice fiscale del garante

Importo garanzia prestata da terzi  Codice fiscale del secondo garante

Tipo di garanzia **0**

Scritture private e inventari ☐ Ricevute e quietanze ☐ Mappe, planimetrie e disegni ☐

Esenzioni **2**

Contratto soggetto ad IVA ☐

Condizione sospensiva ☐

NUMERO CANONE

**SEZIONE II**  
**Adempimento successivo**

Adempimenti Successivi ☐ Cedolare secca ☐ CDC ☐ Annualità ☐ Data fine proroga o cessione o risoluzione  Corrispettivo cessione / risoluzione

Cod. ufficio  Anno  Serie  Numero  Sottoscrizione

Codice identificativo del contratto

RIFERIMENTI  
DEL CONTRATTO

**SEZIONE III**  
**Richiedente**

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale  Nome

Codice fiscale del richiedente **S L V M H L 7 0 A 4 1 C 1 2 9 Q** Soggetto subentrato ☐ N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

**Rappresentante legale**

Cognome  Nome

Codice fiscale del rappresentante

Codice carica

**Delega**

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato  Firma del delegante

**RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA**

**Impegno alla presentazione telematica**

Codice fiscale dell'intermediario

Data dell'impegno  Impegno alla presentazione in via telematica ☐

FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

**Imposte**

IMPOSTA DI REGISTRO  IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI  INTERESSI