

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 173/2015

promossa da:



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Allegato n. 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

TRA:

la Signora [REDACTED] nata a ARGENTINA (EE) il 12/03/1918 domiciliata in FIORENZUOLA D'ARDA (PC), CORSO GARIBALDI 127, codice fiscale [REDACTED], di seguito denominata parte locatrice

E:

il Sig. [REDACTED] nato a ROMANIA (EE) il 12/10/1970 domiciliato in PIACENZA (PC), VIA GALILEI 16, codice fiscale [REDACTED], di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, le seguenti unita' immobiliare: FIORENZUOLA D'ARDA (PC), VIA GALILEI GALILEO n. 16 piano 3, composto di n.4 vani utili e di n.2 accessori in via di accatastamento, , categoria A2. composta di: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, due camere da letto, oltre a cantina al piano seminterrato, ammobiliata .

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potra' essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque restera' a beneficio dell'immobile senza che nulla sia

dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unita' immobiliare oggetto della locazione sara' adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti di seguito indicati.....;

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01/02/2014 e scadenza il 31/01/2018. Tale durata si protrarra' automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalita' previste nel medesimo articolo.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facolta' di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 4680,00 annuali da pagarsi anticipatamente in contanti nel domicilio della parte locatrice ovvero a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate mensili anticipate di euro 390,00 ciascuna scadenti il giorno 10 di ogni mese;

7. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone cosi' come contrattualmente stabilito non sara' annualmente aggiornato, in quanto il locatore opta per l'applicazione della cedolare secca. Per tanto e' sospesa per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione la facolta' di chiedere l'aggiornamento ISTAT (art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23).

8. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, luce, acqua, gas e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 applicandosi, per le modalita' di verifica, pagamento e diritto del conduttore a partecipare all'assemblea, quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della legge 392/78;

9. MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilita' del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

10. GARANZIA. A garanzia, di tipo deposito cauzionale, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro900,00 non imputabile in conto canoni che verra' restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il garanzia sara' infruttifera di interessi legali.

11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e dovra' mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa e' tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonche' le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. . Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovra' consentire, previo avviso, l'accesso all'unita' immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. E' fatto espresso divieto di sublocazione

totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

13. **REGOLAMENTO CONDOMINIALE.** La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

14. **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** Tale onere sara' suddiviso a meta' tra le parti contraenti.

15. **VISITA DEI LOCALI.** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione previa richiesta e motivandone le ragioni. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sara' consentita la visita. L'orario di visita verra' concordato tra le parti ed avra' una durata minima di due ore consecutive.

16. **ESONERO DA RESPONSABILITA'.** La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere.

17. **ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

18. **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

19. **RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal

presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

20. PRELAZIONI. Il conduttore /non ha diritto di prelazione nel caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della L. 27 luglio 1978 n. 392. Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto dell'immobile locato, da esercitarsi secondo l'art. della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Letto, approvato e sottoscritto.

FIORENZUOLA D' ARDA, 31/01/2014

La parte locatrice

La parte conduttri

MODULARIO
F-TASSE - 18 bis



MOD.16 MECC (Tasse)

**AVVISO DI LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA
IRROGAZIONE DELLE SANZIONI**

16399 148

AVVISO NUM. 08/3 /001110/000/001/2009/004

DIREZIONE PROVINCIALE DI PIACENZA
UFFICIO TERRITORIALE DI FIORENZUOLA D'ARDA (TGN)

Il sottoscritto DIRETTORE PROVINCIALE NERO ADRIANA ROMANA
avverte

DRACEA MARCEL
NATO IN ROMANIA (EE) IL 12/10/1970
DOMICILIATO IN VIALE GALILEI 15 29017 FIORENZUOLA D'A

che in relazione AL CONTRATTO ANNO 08 SERIE 3 NUMERO 001110
REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DI FIORENZUOLA D'ARDA
PER LA SCADENZA 07/09/2009

e per i seguenti motivi

OMESSO VERSAMENTO DUE PER CENTO 2009

le imposte, le sanzioni pecuniarie e gli interessi di mora, dovuti in solido da tutte le parti in causa, sono
stati liquidati come segue:

112T - IMP. REGISTRO LOC.FAB. ANN.SUCC.	108,00
671T - SANZIONI PECUN. IMP. REGISTRO	32,00
731T - INTERESSI SU TASSE E II.II.	2,00
806T - DIRITTI DI NOTIFICA	5,16

TOTALE DOVUTO 147,16

DATA

07/02/2011

IL DIRETTORE PROVINCIALE

NERO ADRIANA ROMANA

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO*
Rag. Elisabetta...
*Firma su delega del...
L'ufficiale...
L'ufficiale...



**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[Empty box for direct payment to concessionary]

2. DELEGA IRREVOCABILE A

Jose Hretacec fpe

AGENZIA/UFFICIO

Gonnesio (Cala) PROV. FE

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

R 7 U 2 0 1 2 7 3 0 0 0 0 3 2 7 C

DATI ANAGRAFICI

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: **DRACEA** NOME: **MARCEL** DATA DI NASCITA: **12/10/1970**
 SESSO M o F: **M** COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: **ROMANIA** PROV.: **EE** CODICE FISCALE: **DIRCMCL70R12Z129G**

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [] NOME: [] DATA DI NASCITA: []
 SESSO M o F: [] COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: [] PROV.: [] CODICE FISCALE: []

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE: **R 7 U** sub. codice (*) []
 7. COD. TERRITORIALE (*) [] 8. CONTENZIOSO [] 9. CAUSALE [] 10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO: Anno **2008** Numero **3/1001110000**

11. CODICE TRIBUTO	12. DESCRIZIONE (*)	13. IMPORTO	14. COD. DESTINATARIO
112T	IMP. REGISTRO LOC.FAB. ANN.SUC	108,00	[] [] []
671T	SANZIONE PECUN. IMP. REGISTRO	32,00	[] [] []
731T	INTERESSI SU TASSE E II.II.	3,77	[] [] []
806T	ENTR. EVENT. AG.DELLE ENTRATE	7,00	[] [] []
[] [] []	[]	[]	[] [] []
[] [] []	[]	[]	[] [] []
[] [] []	[]	[]	[] [] []
[] [] []	[]	[]	[] [] []

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

150,77

EURO (lettere)

CENTOCINQUANTA / 77

ESTREMI DEL VERSAMENTO
 DA SOTTILINARE: AGENZIA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DEL POSTO

DATA	CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
	AZIENDA	CAB/SPORTELLO
07/10/2008	[]	[]

X

48/022 08 01-10-12 #3!
 0341 €*150,77*!
 12TV 0341 €**!

C.F. DRMCCL70R12Z129G

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Art.2, comma 1, Legge 09 dicembre 1998 N°431



La signora **Mezzadri Elisa** nata a Rafaela (Argentina) il 12 marzo 1918, residente in Fiorenzuola d'Arda (PC), via Scapuzzi,, 4, Codice Fiscale MZZ LSE 18C52 Z600 B in qualità di locatore

concede in locazione

al sig. **Dracea Marcel** nato a Bengesti - Ciocadia (Romania), il 12 ottobre 1970, residente in Cortemaggiore (PC), via Libertà, 31, Codice Fiscale ~~DRC~~ **MRC** 70R12 Z129 G, una unità immobiliare sita in Fiorenzuola d'Arda (PC), via Galilei, 16 posta al piano terzo, costituita un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e cantina.

- La locazione viene convenuta per la durata di anni quattro, a far tempo dal 7 settembre 2007 ed avrà così termine il 6 settembre 2011, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della legge n° 431 del 09.12.1998 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- Il canone annuo di locazione viene fissato e convenuto dalle parti in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi a domicilio del locatore in rate mensili anticipate di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00), scadenti il giorno 7 di ogni mese, con una mora di otto giorni. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone mensile e delle spese, oltre la predetta scadenza di otto giorni, come pure la mutata destinazione, anche parziale dell'appartamento, produrranno, ipso iure, la risoluzione del presente contratto per fatto e / o colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento del danno. Qualora i pagamenti suddetti non fossero tempestivamente eseguiti entro il termine convenuto, gli eventuali solleciti saranno addebitati al conduttore stesso che qui si obbliga a rifonderli.

- Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat nella misura del 75%.
- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei familiari suoi conviventi, e comunque per un numero massimo di inquilini pari a quattro.
- Il conduttore non potrà senza il consenso scritto del locatore sublocare, anche parzialmente, l'immobile o cedere il contratto, anche a titolo gratuito.
- Sono a carico del conduttore le spese relative al riscaldamento, le utenze acqua, luce, gas, tassa rifiuti, spese condominiali, spese di pulizia scale, così come lo spurgo dei pozzi neri, la manutenzione ordinaria della caldaia e le manutenzioni ordinarie e piccole riparazioni ai sensi dell'art. 1609 del Codice Civile.
- Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, o delle quote per oneri accessori, costituisce in mora il conduttore e produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura superiore del cinque per cento a quello legale.
- Eventuale disdetta, anche anticipata rispetto alla naturale scadenza, del presente contratto dovrà essere data, con lettera raccomandata e ricevuta di ritorno, con un preavviso di almeno due mesi.
- A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore – che con la firma del contratto ne rilascia quietanza - a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto pigione, la somma di € 900,00 (novecento/00), con l'intesa che detto importo verrà restituito a fine locazione alla parte locataria, qualora nel periodo della locazione non siano stati riscontrati danni o anomalie, di qualunque genere, a tutto quanto è inerente alle cose locate e semprechè il locatario stesso abbia adempiuto a

tutti gli obblighi convenuti con il presente contratto. Tale somma viene versata con le seguenti modalità: € 600,00 (seicento/00) alla firma del presente contratto, ed € 300,00 (trecento/00) alla scadenza della seconda rata di pagamento di affitto. Nel caso, invece, venissero riscontrati danni od eventuali altre inadempienze, verrà dalle parti determinato il relativo ammontare che verrà dedotto dall'importo del deposito cauzionale, salvo conguaglio.

- Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi per danni causati da ogni abuso o trascuratezza nell'uso delle cose locate specie relativamente a spandimenti d'acqua o fughe di gas.
- Il conduttore si impegna a non tenere animali domestici, a non ingombrare scale, cortili e portici, e usarne altrimenti che per il solo passaggio, a conservare puliti e ordinati i dintorni esterni dell'abitazione. E' inoltre vietato al conduttore di compiere atti e comportamenti che possano recare molestia agli abitanti dello stabile.
- Il locatore potrà eseguire opere di riparazione, restauro, modificazione, ampliamento che interessino direttamente e/o indirettamente il compendio immobiliare locato anche se le opere stesse non rivestano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C..
- Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna addizione, modifica, innovazione e trasformazione ai locali, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, ogni giorno dalle 18 alle 20, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà del locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.
- Il presente contratto potrà essere integrato o modificato mediante scritture private sottoscritte dalle parti.

- Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà, oltre da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi in genere.
- Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo congruo avviso.
- L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto di locazione e in particolare il mancato o ritardato pagamento della rata mensile di affitto o il mancato o ritardato pagamento di canoni di bollette di luce, gas o delle spese condominiali produrrà ipso iure la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Cod. Civ., si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 Cod. Civ.
- Le spese del presente contratto e delle rinnovazioni nonché delle quietanze e delle relative tasse e imposte sono a carico del conduttore nella misura fissata dalle leggi.
- Per tutto quanto non è previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile in materia di locazioni, con particolare riferimento agli articoli 1341 e 1342 del Codice stesso, alle previsioni del regolamento generale per inquilini della provincia di Piacenza e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- Così fatto, letto ed approvato viene dalle parti sottoscritto in Fiorenzuola d'Arda, in data 6 settembre 2007, in segno di reciproca conferma ed accettazione.

IL LOCATORE
Elisa Mezzadri

Elisa Mezzadri

IL CONDUTTORE
Marcel Dracea

Marcel Dracea

AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIORENZUOLA D'ARDA	
REGISTRATO IL	
27 MAG. 2008	
Al N° 1110	Serie 3
11034	

CAPO AREA SERVIZI
(F. Castelli)

F. Castelli