

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431

Con il presente contratto, redatto in duplice originale ed avente forza di legge tra le parti, _I_ signor _____, nat_ a _____ il ___-__-___ (C.F. _____) in qualità di proprietari_ dell'unità immobiliare sita in _____ (___), censita al N.C.E.U. del Comune di _____ al Foglio ___ particella ___ sub ____, composta da ___ vani, sita in via _____ con rendita catastale pari ad euro 299,55 cat. A___ classe ___; di seguito denominat_ proprietar_

concede in locazione

al__ signor_ _____ (C.F. _____) nat_ a _____ il ___-__-___ e residente in _____ (___) alla via _____ - qui di seguito indicat_ anche come "condutt____" – identificat_ mediante carta di identità n° _____ – rilasciata dal _____ il _____ e valida sino al _____, che accetta per sé e per i suoi familiari conviventi, l'unità immobiliare come sopra già identificata

ai seguenti patti e condizioni

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal ___-__-___ al ___-__-___ e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui _I_ proprietar_ non comunica al__ condutt____ disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale

raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) I condutt_____ ha facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi a _____ proprietar__ a mezzo lettera raccomandata – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del___ condutt_____ e delle persone attualmente con l___ conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal___ condutt_____ e nello stato in cui si trova – è convenuto in € _____,00 (euro in lettere/00) annue, che I condutt_____ si obbliga a corrispondere a proprietar_____ in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € _____,00 (euro in lettere/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza. I proprietar__ rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese del___ condutt_____ la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

6) I proprietari__ - per il primo quadriennio – dichiara di optare per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, i proprietari – per il primo quadriennio – rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. L condutt_____ esonera espressamente I proprietar__ dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte de___ proprietari__ .

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del___ condutt_____, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio de___ proprietari_____, per qualunque causa costituisce in mora di diritto I condutt_____.

8) _L_ condutt_____ dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare a _proprietar___, o al suo delegato ove _l_ ne abbia – motivandola – ragione.

9) _L_ condutt_____ dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. _L_ condutt_____ s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al_____ condutt_____ compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

10) _L_ condutt_____, senza il preventivo consenso scritto de_____ proprietar___, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

11) _L_ conduttr_____ esonera espressamente _l_ proprietari_ da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivar__ a l_____ o a terzi da fatti non dipendenti dal_____ proprietar___ medesim_ nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, _l_ condutt_____ si impegna a versare a_____ proprietar___ – che ne rilascerà separata quietanza – la somma di € _____,00 non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del_____ condutt_____ - le spese relative sono a carico de_____ proprietar___, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuari_____, sarà quest'ultim__ ad accollarsi le spese per il ripristino. _L_ condutt_____ è tenut__ in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al_____ proprietari__ di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

14) L'importo di € _____,00 sarà restituito al_____ condutt_____ al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e

dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore de__ proprietari__ non pregiudica per quest ultim_ il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al__ condutt____ in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

15) In ogni caso sono interamente a carico del__ condutt____ le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. La condutt____ si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

16) Nel caso in cui _l_ proprietari_ intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, _l_ condutt____ dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. _l_ proprietar__ dovrà comunicare al__ condutt____ la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

17) _L_ proprietar_ provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al__ condutt____. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza per la redazione ed invio telematico del presente accordo tramite il servizio Entratel, procedura SIRIA da parte del Dott. _____, commercialista, per la metà del totale di euro _____,00. Le parti delegano quindi il Dott. _____ alla registrazione telematica del presente contratto avendo prestato anche assistenza per la stipula, ed esonerandolo da ogni incolpevole differenza nelle pattuizioni intese e concordate.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, _l_ condutt____ elegge domicilio nei locali a l__ fittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di _____

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

20) _l_ proprietar__ e _l_ condutt____ si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i

propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto a _____ il ____/____/_____

IL PROPRIETARIO

IL CONDUTTORE
