

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma1, della L.9/12/1998, n.431
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE Sig nato a () il e residente a () in via n. C.F.

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE sig. nato a il e residente a () in via , C.F.

che accetta, per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n., piano , composta da n vani di abitazione oltre a cucina e servizi , il tutto identificabile al NCEU del Comune di al foglio , particella, sub. , cat., cl vani e non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. Il conduttore potrà usufruire delle parti comuni dell'edificio come previsto dall'art. 1117 del cod. civ.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica del suddetto edificio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro (04) dal..... Al..... e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente , per altri quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Il conduttore , qual'ora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei suoi conviventi.
- 4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in €..... (euro/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di €..... (euro/00) ciascuna, scadenti il di ogni mese. Il locatore dichiara comunica al conduttore che ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 11 del D.lgs n.23 del 14/03/2011 intende optare per il regime fiscale a cedolare secca, pertanto il canone non verrà

aggiornato per tutta la durata dell'opzione, dopo di che potrà essere aggiornato nella misura del 75% dell'indice Istat.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quanto l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

7) Ove, nel corso della locazione, si eseguono sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito non verrà / verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. 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.

10) 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;

11) 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) una somma di €..... (euro/00) pari a n. mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a spese condominiali e tassa smaltimento rifiuti, spurgo dei pozzi neri e delle latrine, oltre ad acqua, luce e gas. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. E' fatto obbligo al conduttore di prestare annualmente la pulizia e la dovuta manutenzione alla caldaia, pena la risoluzione del contratto.

13) Il conduttore ha l'obbligo, qual'ora l'immobile in oggetto non sia già coperto, di contrarre polizza assicurativa a copertura del rischio incendio, scoppio e ricorso a terzi, a proprie spese ma a beneficio del locatore per tutta la durata del contratto e per un valore non inferiore a quello di mercato dell'immobile locato.

14) Il locatore dichiara comunica al conduttore che ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 11 del D.lgs n.23 del 14/03/2011 intende optare per il regime fiscale a cedolare secca, pertanto pertanto le

spese di registrazione sia iniziale che i rinnovi annuali non sono dovuti per tutta la durata dell'opzione

15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

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

17) Il conduttore ed il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (l. 31 dicembre 1996, n. 675).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

il locatore

il conduttore

.....

.....

A norma degli art 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,3,4,5,6, 9,11,13,16 e 18

il locatore

il conduttore

.....

.....