**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, \_l\_ 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 \_l\_ 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. \_l\_ 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 e nello stato in cui si trova – è convenuto in € \_\_\_\_\_\_,00 (euro in lettere/00) annue, che \_l\_ 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. \_l\_ 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. \_l\_ 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 \_l\_ 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 \_l\_ 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. \_I\_ proprietar\_\_ e \_l\_ condutt\_\_\_\_ si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.
21. \_\_l condutt\_\_\_ dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull’attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). La copia dell'APE è allegata al contratto.

Letto approvato e sottoscritto a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 IL PROPRIETARIO

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_