



(BOZZA) CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (CEDOLARE SECCA)

EX ART. 2, C. 1, L. 9 DICEMBRE 1998, N. 431

Con la presente scrittura privata:

- A) ..., C.F. ..., nato a ... (...), il ..., residente in ... (...), via ..., ..., qui di seguito anche "LOCATORE",

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI CONDUTTORI

- B) ..., C.F. ..., nato a ..., il ..., residente in ... (...), via ..., ..., identificato mediante Documento d'Identità n. ..., rilasciato da ... il ..., con scadenza ...; e ..., C.F. ..., nato a ... il ..., Documento d'Identità n. ..., rilasciato da ... il ... con scadenza ..., domiciliato ai fini del presente contratto, in ... (...), via ..., ..., qui di seguito anche "CONDUTTORI",

le unità immobiliari site in

... (...), via ..., nr. ..., int. ...: appartamento al piano ..., composto da: ...;

catastalmente identificate come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di ..., Sezione ..., Foglio ...,

Mappale ..., sub ..., P. ..., cat. ..., cl. ..., vani ..., R.C. Euro ..., (Appartamento);

Mappale ..., sub ..., P T, cat. ..., cl. ..., mq ..., R.C. Euro ..., (Magazzino);

Mappale ..., sub ..., P T, Cat. ..., cl. ..., mq ..., R.C. Euro ..., (Garage).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto per la durata di anni 4 (quattro) dal ... al ... e s'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 L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare le procedure 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 60 gg. 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 suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. RECESSO

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. DEFINIZIONE UTILIZZO LOCALI

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione ed è vietato il mutamento a qualsiasi titolo dell'uso pattuito, anche se parziale.

4. SUCCESSIONE

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Costituzionale 7 aprile 1988 n. 404.

5. SUBLOCAZIONE DEFINIZIONE

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore si impegna a non ospitare nell'alloggio, cittadini stranieri, per un periodo superiore a ... giorni, e in ogni caso avrà l'obbligo di darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'Autorità di Pubblica Sicurezza, pena la sanzione amministrativa di cui all'art.7 della Legge 286/1998.

6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro ...,00 (Euro .../00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in via anticipata al locatore in rate mensili dell'importo di Euro ...,00 (Euro .../00), entro e non oltre, il giorno 10 di ogni mese. Il canone del primo mese verrà versato alla consegna dell'immobile. Il pagamento dei canoni, come stabilito, sarà da effettuarsi a cura e spese dei conduttori a mezzo bonifico bancario sul conto corrente IBAN: ..., Istituto di credito: ..., filiale di ... (...).

7. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone sarà aggiornato annualmente -automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore a partire dal secondo anno di locazione, nella misura della variazione del



100% aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

8. CEDOLARE SECCA

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'Articolo 3 del Dlgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra nonché a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'opzione per il regime di tassazione della "cedolare secca", restando così esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro.

9. PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori (spese condominiali) 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 quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione automatica del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone, sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

10. INTERESSE LEGALE SU RISTRUTTURAZIONI PARTI COMUNI

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, calcolato relativamente ai millesimi dell'unità



immobiliare locata. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

11. ACCESSO AI LOCALI

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

12. BUONO STATO LOCATIVO

Il conduttore dichiara di avere visitato la casa locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi alla sottoscrizione del presente contratto, costituendosi da questo momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, pulita, dipinta da personale qualificato, con tutti gli impianti funzionanti ed in buono stato di manutenzione pena il risarcimento dei danni, salvo il normale deperimento d'uso. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile - che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso - e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. È in ogni caso vietato al conduttore tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore dovrà comunicare al locatore, entro 10 giorni della consegna delle chiavi, eventuali difetti accertati nell'immobile.

13. MODIFICHE ALL'IMMOBILE E ALLA SUA DESTINAZIONE

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. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della remissione in pristino, a proprie spese.



14. ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli per interruzioni dei servizi oppure derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini o di terzi e così pure per i danni e le molestie che esso in qualsiasi modo arrecasse agli stessi. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore e terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ed ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa locata.

15. CERTIFICATI - APE

Il Conduttore, dopo aver preso visione dei locali dichiara di prenderli in consegna come segue: l'immobile è stato edificato nel ... con impianti di fornitura dell'energia elettrica del gas e dell'acqua perfettamente funzionanti e a norma per l'epoca di costruzione e libretto caldaia che è visionabile presso l'amministratore di condominio. Il conduttore dichiara altresì, come previsto dal DL 145/2013 di essere a conoscenza che l'immobile è stato fornito di APE (Attestato di Prestazione energetica) di essere in Classe ... con Ipe ... kwh/mq annui e di ricevere copia della documentazione che viene allegata al presente contratto.

16. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti con il presente contratto, i conduttori versano al locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di Euro ...,00 (Euro .../00), pari a tre mensilità del canone di locazione, a titolo di deposito cauzionale. Lo stesso è infruttifero, sarà restituito al termine della locazione entro 10 giorni dalla regolare riconsegna dei locali, così come consegnati considerato il normale deperimento per l'uso, e una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni o pulizie locali a carico del conduttore e quindi, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e l'eventuale conguaglio delle spese condominiali, o per l'erogazione di servizi. Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto canoni neppure in prossimità della scadenza del contratto. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.



17. ONERI ACCESSORI - SPESE DI CONDOMINIO

Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, la tassa di raccolta rifiuti nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Per gli oneri accessori non considerati le parti faranno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22 novembre 1994. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro e non oltre due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avrà inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

18. ACCESSO LOCALI

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare.

19. STATO CIVILE

I conduttori dichiarano di essere (non) coniugati.

20. REGISTRAZIONE

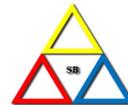
Le spese di bollo per le ricevute conseguenti, saranno a carico del conduttore, mentre quelle di registrazione del contratto saranno calcolate a metà fra le parti.

21. NOTIFICHE

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 e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

22. MODIFICA CLAUSOLE

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



23. PRIVACY

Le parti autorizzano reciprocamente il trattamento e la comunicazione a terzi dei loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR)).

24. RECESSO ANTICIPATO

Qualora i conduttori recedano anticipatamente dalla data di scadenza del contratto, le spese di risoluzione del contratto saranno a loro carico.

25. NORME APPLICABILI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 431/98 e comunque, alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo, data

IL LOCATORE

... _____

I CONDUTTORI

... _____

... _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti da 1) a 25)

IL LOCATORE

... _____

I CONDUTTORI

... _____

... _____