

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

canone libero 4+4 con opzione per la cedolare secca · L. 431/1998 e D.Lgs. 23/2011

Tra le parti:

Locatore: cognome e nome (o ragione sociale)

Codice fiscale

Nato/a a / il

Residente in (indirizzo completo)

Conduttore: cognome e nome (o ragione sociale)

Codice fiscale

Nato/a a / il

Residente in (indirizzo completo)

si conviene e si stipula quanto segue: il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, per uso esclusivo di abitazione sua e delle persone con lui conviventi, l'immobile qui descritto:

Immobile: Comune e indirizzo (via, numero, piano, interno)

Dati catastali (foglio, particella, sub., categoria)

Vani / mq

Pertinenze (cantina, box, posto auto) ed eventuali arredi

Art. 1 • Durata

Il contratto ha durata di quattro anni, dal _____ al _____. Alla prima scadenza il contratto si rinnova di diritto per altri quattro anni, salvo che il locatore comunichi disdetta per uno dei motivi previsti dall'art. 3 della L. 431/1998, con lettera raccomandata almeno sei mesi prima. Alla scadenza del periodo di rinnovo ciascuna parte può chiedere il rinnovo a nuove condizioni o rinunciare con lettera raccomandata almeno sei mesi prima; in mancanza, il contratto si rinnova alle stesse condizioni (art. 2, comma 1, L. 431/1998).

Art. 2 • Canone

Il canone annuo è di euro _____ (_____ euro), da pagare in _____ rate mensili anticipate di euro _____ ciascuna, entro il giorno _____ di ogni mese, con modalità tracciabile (bonifico sul conto IBAN _____ o altro mezzo tracciabile).

Art. 3 • Cedolare secca e aggiornamento del canone

Il locatore dichiara di optare per il regime della cedolare secca (art. 3 del D.Lgs. 23/2011) e, per tutta la durata dell'opzione, rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, compresa la variazione ISTAT. Per la registrazione, le proroghe e la risoluzione del contratto non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

Art. 4 • Deposito cauzionale

Il conduttore versa al locatore, che ne rilascia quietanza, la somma di euro _____, pari a _____ mensilità del canone (non più di tre), a titolo di deposito cauzionale. Il deposito produce interessi legali a favore del conduttore e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi (art. 11 L. 392/1978).

Art. 5 • Oneri accessori

Sono a carico del conduttore le spese per i servizi e le utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, rifiuti) e gli oneri condominiali ordinari a lui spettanti per legge (art. 9 L. 392/1978). Sono a carico del locatore le spese condominiali straordinarie e quelle di amministrazione che non sono a carico del conduttore. Le spese condominiali a carico del conduttore sono stimate in euro _____ al mese, salvo conguaglio annuale.

Art. 6 • Uso, sublocazione e cessione

L'immobile è destinato esclusivamente ad abitazione del conduttore e dei suoi familiari. È vietata la sublocazione totale e la cessione del contratto senza il consenso scritto del locatore; la sublocazione parziale è consentita solo se comunicata al locatore con lettera raccomandata, indicando la persona e la durata.

Art. 7 • Recesso del conduttore

Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata o PEC (art. 3, comma 6, L. 431/1998). ☐ Le parti convengono inoltre che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento, anche senza gravi motivi, con lo stesso preavviso di sei mesi.

Art. 8 • Manutenzione e riparazioni

Le piccole riparazioni e la manutenzione ordinaria dovute all'uso sono a carico del conduttore (art. 1609 c.c.); le riparazioni straordinarie e quelle necessarie a mantenere l'immobile in buono stato sono a carico del locatore (artt. 1575 e 1576 c.c.). Il conduttore non può fare modifiche o migliorie senza il consenso scritto del locatore.

Art. 9 • Consegna e restituzione

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato in buono stato e adatto all'uso, e se ne costituisce custode. Alla fine della locazione lo restituirà nello stesso stato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. Le parti possono allegare un verbale di consegna con foto.

Art. 10 • Attestato di prestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sulla prestazione energetica dell'immobile, comprensiva dell'attestato (APE), che indica la classe energetica _____.

Art. 11 • Registrazione e spese

Il contratto sarà registrato a cura del locatore entro trenta giorni con il modello RLI. Non sono dovute imposta di registro e di bollo in quanto il locatore opta per la cedolare secca.

Art. 12 • Rinvio

Per quanto non previsto le parti rinviando alle norme del codice civile, della L. 392/1978 e della L. 431/1998. I dati personali saranno trattati solo per la gestione del contratto (Regolamento UE 2016/679).

Luogo e data

Il locatore (firma)

Il conduttore (firma)

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificamente gli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Luogo e data

Il locatore (firma)

Il conduttore (firma)