CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

I LOCATORI

Sig. [redacted] nata a [redacted]
residente a [redacted] CF [redacted]

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

Sig. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] CF [redacted]

l'immobile sito a SAN GIORGIO SCARAMPI (AT), Via CASCINA PORETTO 1, foglio 4 particella 529 sub 1

a. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre dal 01/07/2019 al 30/06/2022 e s'intenderà rinnovato per altri tre 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 almeno sei mesi 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 si intenderà 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.

b. Il conduttore ha facoltà di RECEDERE ,qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno 2. (due) mesi prima della scadenza.

c. Il proprietario 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, la proprietaria rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. Il conduttore esonera espressamente la proprietaria 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 della proprietaria .

d. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della Sig. [redacted] ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.

e. Il conduttore non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

f. Il CANONE ANNUO di locazione è convenuto in Euro 2.160,00 (duemilacentosesantaeuro) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in 12 rate ciascuna da euro 180,00 (centottantaeuro), scadente il 10 di ogni mese.

g. Il PAGAMENTO del CANONE o di quant'altro dovuto anche per gli 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 – trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera 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.

h. Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

i. 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 custode della medesima. 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. Si impegna altresì a rispettare le norme del REGOLAMENTO DELLO STABILE che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

j. 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. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C.

k. Sono interamente a carico del conduttore le SPESE condominiali relative alla ordinaria amministrazione, restando a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione. 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.

l. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

m. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

n. Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

o. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

p. 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 e agli usi locali.

q. Il conduttore ha preso visione della certificazione energetica numero 2018 102415 0046 del 27/08/2018 stipulata dall' architetto [redacted].

Letto, approvato e sottoscritto

San Giorgio Scarampi, 01/07/2019

Il Locatore [redacted]

Il Conduttore [redacted]

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13), 15) e 16) del presente contratto.

Il Locatore [redacted]

Il Conduttore [redacted]

q. Il conduttore ha preso visione della certificazione energetica numero 2018 102415 0046 del 27/08/2018 stipulata dall' architetto GALLO CLAUDIO.

Letto, approvato e sottoscritto

San Giorgio Scarampi, 01/07/2019

Il Locatore

[redacted]

Il Conduttore

[redacted]

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13), 15) e 16) del presente contratto.

Il Locatore

[redacted]

Il Conduttore

[redacted]

4/7/2019

4697

37

[redacted]

ESENTE x

CEDOLARE

Agenzia della Entrate - Direzione Provinciale di Asti - Ufficio Territoriale di Asti - Sportello di Canelli