

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO CON
OPZIONE PER LA "CEDOLARE SECCA" EX ART.3 C.11 D.LGS N° 23/2011
Ai sensi dell'art.2 - 1° Comma Legge n.431/98**

Tra,

[redacted] in seguito denominato per brevità

"locatore";

e

[redacted] per brevità

"conduttore";

si conviene e si stipula il presente contratto di locazione abitativo relativo all'immobile sito in Castel D'Ario (MN) in Via Mazzini n. 11 costituito da un appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Castel D'Ario (MN) al Foglio 9, Particella 126, Subalterno 5, categoria A/3 - classe 3, vani 6,5 con R.C. Di € 288,70 sito al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con balcone, sala da pranzo, cucina, due camere da letto, bagno e come accessori garage e rustico al piano terra, il tutto libero da arredo come noto alle parti.

Per la stipula del presente contratto le parti di comune accordo, rinunciano di avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria.

1) La durata del presente contratto è stabilita in anni 4 (quattro) a partire dal 20/01/2022 fino al 19/01/2026. Ai sensi del disposto Art. 2, Comma 1°, della legge n. 431/98, il locatore rinuncia alla facoltà di disdetta il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui al termine dei primi 4 (quattro) anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, Comma 1°, della legge n. 431/98. La disdetta del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore a mezzo lettera raccomandata a/r., pervenuta al domicilio del conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Per l'ipotesi di rinnovo alla prima scadenza contrattuale, allo spirare della seconda scadenza contrattuale il contratto si intende rinnovato di ulteriori 4 (quattro) anni ed alle medesime condizioni di cui al presente atto, a meno che ciascuna delle parti intenda non attivare la procedura del rinnovo a nuove condizioni. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare detta intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a/r, da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; la parte che riceve detta comunicazione deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento con medesima modalità.

2) Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6 (sei), da comunicare a mezzo lettera raccomandata a/r.

3) Le parti pattuiscono il canone in **€ 4.560,00 (Quattromilacinquecentosessanta00)** annue. Detto canone sarà corrisposto in rate mensili di **€ 380,00**

(**EuroTrecentoottanta00**) da versarsi tramite bonifico su C/C indicato dalla parte Locatrice entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese. 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.

4) Le parti, ai sensi degli Artt. 5 e 55 della legge n. 392/78 pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone o delle spese condominiali, oltre cinque giorni dalla scadenza stabilita nel precedente articolo, costituisce inadempimento contrattuale a danno e spese del conduttore (art. 1456 c.c.).

5) Ai sensi dell'Artt. 9 della legge 392/78 sono a carico del conduttore tutte le spese e riparazioni derivanti dall'ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del c.c.; il conduttore s'impegna comunque a rimborsare al locatore le spese da questo anticipate, se di propria spettanza e documentate. A carico del conduttore la tinteggiatura e stuccatura dei muri, a propria cura e spese di tutti i locali. A fine locazione l'immobile verrà rilasciato come trovato pulito, tinteggiato e senza danni. E' divieto assoluto apporre carta da parati sulle pareti interne dell'appartamento. Le spese relative ai servizi di energia elettrica, telefono, gas, acqua, spese di riscaldamento, pulizia annuale della caldaia e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, anch'esse a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione, così come le spese di pulizia e luce della scala. Le spese di manutenzione straordinaria sono invece a carico del locatore.

6) Viene pattuito che se si eseguano sull'immobile o nell'edificio condominiale, opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito si intenderà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorre automaticamente dalla data di ultimazione delle opere.

7) Il conduttore non può sublocare, nemmeno parzialmente l'immobile di cui al presente atto.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare modifica strutturale ai locali, e agli impianti, senza il consenso scritto del locatore, a meno che detti interventi non siano eseguiti in carattere di urgenza, o per evitare danni più gravi a cose o persone. I miglioramenti eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore a fine locazione senza che da questo sia dovuto compenso alcuno a meno che il locatore non intenda la rimessione in pristino dei locali.

9) A garanzia della corretta esecuzione del presente contratto, il conduttore versa alla firma del presente atto, che costituisce quietanza ad ogni effetto di legge la somma di **€ 760,00 (EuroSettecentosessanta/00)** a titolo di deposito cauzionale. Detta somma infruttifera,

non imputabile in conto pigioni, sarà restituita a fine locazione previa verifica dello stato di rilascio dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto.

10) Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi dei danni causati per colpa loro da spargimento d'acqua, fughe di gas etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o da terzi. Inoltre si obbligano ad osservare e a far osservare ai loro familiari il regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

12) Il locatore garantisce la conformità degli impianti alla normativa vigente in tema di sicurezza; dichiara sin d'ora di manlevare il conduttore per ogni spesa ed onere che possa derivare dalla mancata osservazione di dette previsioni normative.

13) Il conduttore dichiara di avere ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica e di averne preso accurata visione, pertanto solleva il locatore da ogni incombenza o responsabilità a riguardo.

14) Il conduttore si impegna a consentire al locatore o suoi incaricati l'accesso nell'immobile di cui al presente atto. Il locatore s'impegna altresì a consentire il godimento dell'immobile senza limitazioni di controllo ed ispezioni, se non quelle consentite dalla normativa vigente e previo avviso ai conduttori.

15) Le spese di registrazione del presente atto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%, mentre a carico del conduttore i bolli per le quietanze.

16) Il conduttore autorizza il locatore, ai soli fini della registrazione del presente atto, a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali, ai sensi della legge n. 675/96.

17) Il locatore aderisce al regime fiscale della Cedolare secca, perciò il canone non subirà aumenti a seguito di aggiornamento ISTAT, fino a quando il locatore non uscirà da tale regime.

Letto, confermato e sottoscritto.

Casaleone (VR) il 20/01/2022

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE