CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
A CANONE LIBERO

Il sig. ...., nato a .... il .... (codice fiscale ....), residente in ...., via .... n. ...., di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al sig. ..., nato a .... il .... (codice fiscale ....), residente in ...., via .... n. ...., di seguito denominato conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita nel Comune di ... alla via .... n. ..., piano ..., distinta al catasto al n. ...., di proprietà esclusiva del locatore.

A seguito di tali premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Oggetto
Il Sig. …., nella sua qualità di locatore e proprietario, concede in locazione per uso civile abitazione al Sig. …., l'immobile sito al piano …. del fabbricato in …. via …. n. …., di mq …., composta di n. …. vani, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio …., Particella …., Sub. …., Cat. ….. e dotata altresì di …. (solaio, cantina, autorimessa, posto macchina …).

2. Durata
Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) decorrenti dal ... al ... e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 art. 3 comma 1, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3. Rinnovo a nuove condizioni
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 6 (sei) mesi prima della scadenza.
La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento, in difetto di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

4. Recesso del conduttore
Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto in qualsiasi momento, dando comunicazione al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5. Canone di locazione e modalità di pagamento
Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in € ... (...).
Il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore il canone sopra indicato a mezzo ...., in numero di 12 (dodici) rate mensili di € ... (...) ciascuna, da versare entro il giorno .... di ogni mese.

6. Cedolare secca
In forza dell'articolo 3 del D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata.
Negli anni di decorrenza del contratto, inoltre, il locatore rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT.

7. Inadempimento del conduttore
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.

8. Uso dell'immobile locato
L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e della propria famiglia.
Per la successione nel contratto si applica la Legge 27 luglio 1978, n. 392 art. 6, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 7 aprile 1988.

9. Sublocazione
Il conduttore, senza il consenso scritto del locatore, non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, nè consentire a terzi l'uso dell'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
Ove il consenso di cui sopra sia accordato, il conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

10. Consegna e stato dell'immobile locato

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode del medesimo.
Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata e gli arredi *ivi* contenuti nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
A tal fine, si allega verbale di constatazione delle condizioni dell'immobile e di inventario che costituiscono parte integrante del presente contratto (all. Modello n. _____ e n. _____).

11. Facoltà di accesso
Il locatore ha facoltà di accedere all'immobile locato per giustificati motivi.
Salvo espressa dispensa fornita dal conduttore, anche verbale, l'accesso dovrà avvenire alla presenza di costui o di persona da esso delegata.
In ogni caso, esclusa l'eventualità in cui sia indispensabile l'accesso immediato, al conduttore dovrà essere fornito un preavviso di almeno 3 giorni.

12. Attestazione di prestazione energetica
Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione, eseguita da .... in data .... in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

13. Rapporti di vicinato (nel caso di condominio)
Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.
È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

14. Modifiche o innovazioni
Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati né alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

15. Deposito cauzionale
A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa la somma di € .... (....), pari ad …. [1]mensilità, a titolo di deposito cauzionale.
Tale somma è da considerarsi infruttifera e sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Il locatore, con la firma del presente contratto, rilascia ampia quietanza del versamento del suddetto importo.

[1] Non superiore a 3 (tre) mensilità.

16. Oneri delle parti
Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie restando a carico del locatore le spese di straordinaria amministrazione.
L'opzione di cui all'art. 6 (Cedolare secca) comporta il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto stesso.

17. Variazioni condizioni contrattuali
Il presente contratto potrà essere modificato soltanto mediante atto scritto.

18. Autorizzazione al trattamento dei dati personali
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge n. 392/1978 e della Legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Luogo e data

Firma conduttore Firma locatore