

CONTRATTO DI LOCAZIONE LIBERO AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1 della legge 431 del 09-12-1998

Oggi, in data 02/11/2013 (due novembre-ducemila tredici), in Montelupo Fiorentino (Firenze), con la presente scrittura, tra i sottoscritti Signori:

[redacted] di seguito denominato locatore:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted] di seguito denominati conduttore:

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il Signor [redacted] il quale dichiara di essere proprietario a pieno titolo del bene sotto descritto, cede in locazione abitativa ai Signori [redacted] che

accettano, per se e loro aventi causa il seguente immobile: appartamento ad uso civile abitazione posto nel Comune di Montelupo F.no. Via Gramsci n.361, situato al piano primo di un edificio condominiale, e composto da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, camera singola, terrazzo, al piano terra garage, ripostiglio, servizio igienico, posto auto scoperto e piccolo residence. Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune Montelupo F.no. Foglio 4, Particella 367, Sub 512, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 402,84 per l'appartamento, Foglio 4, Particella 367, Sub 505, Cat. C/6, Classe 9, Consistenza 28 mq, Rendita Euro 157,62 per il garage, Foglio 4, Particella 367, Sub 525, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Rendita Euro 55,67 per il posto auto scoperto e residence.

In assenza dell'atestato di certificazione energetica, le parti prendono atto che, in sua mancanza, l'immobile, ai fini della locazione, è classificato automaticamente in classe G, ai sensi dell'articolo 23bis, comma 5, della legge regionale 39/2005 e successive modifiche. L'appartamento viene dato in locazione con gli impianti perfettamente funzionanti e arredato come da inventario specificato al termine del presente atto. Il conduttore si impegna al mantenimento dell'appartamento e del suo arredo con la massima diligenza e alla riconsegna di quanto sopra nello stesso stato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il locatore dichiara che il quartiere è in regola con le vigenti prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2) Il contratto sarà stipulato per la durata di anni quattro con inizio dal 02/11/2013 e termine al 01/11/2017, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della legge 431 del 09-12-1998, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà il diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, a un risarcimento in misura di trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito dal proprietario.

3) 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, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere, mediante lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla data del ricevimento di tale raccomandata. In mancanza 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 automaticamente alle medesime condizioni.

ASIE
GIUDIZIARIE.it

4) Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, previo avviso al locatore da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

5) L'immobile viene concesso in locazione per il solo uso residenziale del conduttore e delle persone abitualmente con lui conviventi.

6) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, neppure in parte, il quartiere locato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) Il canone di locazione è convenuto in Euro 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) all'anno escluso le spese condominiali che spetteranno per intero al conduttore, e da corrispondere in 12 rate mensili di Euro 600,00 (euro seicento/00) ciascuna da pagare entro il giorno 10 di ogni mese corrente di locazione presso il domicilio del conduttore.

In caso di bonifico bancario il canone dovrà essere versato sul c/c che il locatore indicherà al conduttore. La parte locatrice nella persona del Signor [redacted] ne sopra identificato, dichiara e comunica alla parte conduttrice di volersi avvalere, delle disposizioni contenute nell'art. 3 del D.Lgs n.23/2011, optando per il regime della "cedolare secca" ai fini della tassazione del reddito derivante dalla presente locazione e contestualmente quindi dichiara di rinunciare espressamente a richiedere qualsiasi aggiornamento del canone di locazione inclusa la variazione del 75% dell'indice nazionale dei prezzi al consumo previsti dall'Istat. Il presente contratto, essendosi avvalsa la parte locatrice delle disposizioni di cui all'art.3 del D.Lgs n.23/2011, è esentato dall'imposta di registro nonché dalle imposte di bollo; la parte locatrice provvederà alla registrazione del presente contratto presso i competenti uffici.

8) Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore.

9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso al quartiere al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, concordando la visita con preavviso, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato il quartiere e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, così, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo.

11) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alle loro destinazioni, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti o omissioni dipendenti dagli altri condomini nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori per le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del combustibile per riscaldamento compresa la manutenzione periodica della caldaia, fornelli e produzione dell'acqua calda; lo spurgo dei pozzi neri e dei pozzi neri sgrassatori; la tassa comunale per lo smaltimento delle acque luride e dei rifiuti urbani nonché la fornitura di eventuali altri servizi comuni.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare due volte alla settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi concordando le visite con preavviso. Qualora l'immobile fosse venduto dovrà essere lasciato libero entro tre mesi dalla data del compromesso.

15) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore costituisce presso il domicilio del locatore un deposito cauzionale di Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00), pari a due mensilità di canone e inidoneo di interessi. Tale deposito verrà restituito a seguito della regolare riconsegna delle cose locate ed esattamente dopo 15 giorni dall'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

16) Le spese di bollo per il presente contratto e le spese di registrazione del medesimo sono a carico delle parti a perfetta metà, mentre le spese di bollo per le ricevute mensili sono a carico del locatore. In caso di bonifico bancario il canone dovrà essere versato sul c/c che sarà indicato dal locatore al conduttore. I bolli fiscali costituiscono ricevuta.

17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e della legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti in materia di locazione ed agli usi locali.

18) Inventario della mobilità che arreda il quartiere concesso in locazione: a) locale soggiorno-angolo cottura cucina completa di pensili ed elettrodomestici (frigorifero, lavastoviglie, piano cottura, forno), tavolo in legno con quattro sedie, divano letto, due applique, mobile vetrinetta, cassapanca, disimpegno, attaccapanni, una poltrona, bacio mobile con specchio, una platoniera camera, un armadio quattro ante, letto con materassi due soffe e un tavolino in vimini, due comodini, un cassettone con specchiera, una piantana, due tavole, terrazzo, lavatrice, pilozzo, stendino.

Il locatore

[Redacted signature of the landlord]

Il conduttore

[Redacted signature of the tenant]

A mente dell' art. 1342, secondo comma c.c. le parti specificamente approvano i patini cui ai punti 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18).

Il locatore

[Redacted signature of the landlord]

Il conduttore

[Redacted signature of the tenant]