**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO - CANONE LIBERO**

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)

Con la presente scrittura privata in data ………………………… tra le parti:

**-** …………….……………………………………..………………………….*(cognome/nome)* nato a …………….……………………………………. il …………….……………………..……………………. e residente a ………….……..……………………. Via …………………………………..………………. C.F.: …………….…..…………………………. identificato a mezzo documento identità …………….………………………..…………………………. rilasciato da ……………………………… in data …………….… scadenza …………….……………………, di seguito denominato locatore ;

**concede in locazione a**

**-** …………….……………………………………..………………………….*(cognome/nome)* nato a …………….……………………………………. il …………….……………………..……………………. e residente a ………….……..……………………. Via …………………………………..………………. C.F.: …………….…..…………………………. identificato a mezzo documento identità …………….………………………..…………………………. rilasciato da ……………………………… in data …………….… scadenza …………….……………………, di seguito denominato conduttore;

**che accetta, per sé e suoi aventi causa,**

L’unità immobiliare di civile abitazione sita in ………………………., via ………………………… n. …….. - Piano ………………….. - distinta in Catasto Fabbricati - Comune di ………………– sezione urbana …………….. – foglio ……………… part. …………………sub. ……………….. cat. ……. Classe …………….. vani ……………… Superficie mq………………..Consistenza catastale mq ………….. Rendita catastale € …………………….come da planimetria agli atti e composta da Ingresso, Soggiorno, Cucina , 2 camere, bagno, 2 balconi con annessa cantina/box al piano terra. L’unità immobiliare viene concessa per l’uso di abitazione del conduttore per sé stesso e per n. …….. max persone conviventi, in relazione ai requisiti di igienicità ed abitabilità dell’immobile. L’accertato mancato rispetto del numero di residenti consentito nell’immobile, comporterà la risoluzione di diritto ipso-jure del presente contratto come previsto nel successivo art. 14

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**Art. 1) Natura e durata della locazione. Decorrenza. Rinnovo. Disdetta e Recesso**

La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con inizio dal ………………. al …………………………

La locazione s'intenderà tacitamente rinnovata per altri 4 (quattro) anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi prima della scadenza. Il locatore, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, in ottemperanza all'art. 2, comma 1 della legge di riforma, 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 della Legge di riforma. Il conduttore avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, dandone il preavviso di mesi 3 (tre) a mezzo lettera raccomandata o raccomandata a mano. In caso di recesso anticipato o disdetta, le spese di registrazione inerenti la risoluzione del contratto, saranno a carico del richiedente.

L’immobile viene concesso:

Opzione a) Non arredato

Opzione b) O parzialmente arredato come da elenco sottoscritto dalle parti, nel separato verbale di inventario e consegna.

Opzione c) O totalmente arredato come da elenco sottoscritto dalle parti, nel separato verbale di inventario e consegna.

**Art.2) Canone di locazione – importo e pagamenti -** L’importo del canone è liberamente stabilito tra le parti in € ………………………… annue, diconsi in lettere (euro ………………………………………. /00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € …………………diconsi in lettere (euro ……………………………… /00) cadauna, entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, oltre al rimborso degli oneri condominiali dovuti, quantificati forfetariamente in € ……………………. diconsi in lettere (euro ………………………/00) mensili.I pagamenti verranno eseguiti a mezzo disposizione irrevocabile circuito SEPA a favore del locatore sul conto corrente bancario acceso presso Banca …………………………………..**-** intestato a ……………………..- **IBAN:** ………………………………………………………..

Il conduttore si obbliga a consegnare al locatore, a pena di risoluzione contrattuale, ed entro 20 gg. (trenta giorni) dalla data odierna, copia dell'ordine di disposizione bancaria permanente inerente il pagamento dei canoni. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

**Art. 3) Rivalutazione del Canone.** Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore e annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Tale rivalutazione sarà sospesa per il periodo di eventuale esercizio, da parte del locatore, dell’opzione IRPEF “cedolare secca”

**Art. 4) Deposito cauzionale.**  - Il conduttore versa, contestualmente alla firma del presente contratto, la somma di € ……………………………….. diconsi in lettere euro ……………………../00 a titolo di deposito cauzionale mediante i seguenti mezzi di pagamento:

**Opzione a)** Assegno Bancario non trasferibile n° ……………………………… in data ………………………… tratto su Banca ………………………………….. dell’importo di € ………………………….. diconsi euro (………………………………………………………………………..) intestato a …………………………….

**Opzione b)** Bonfico a favore di …………………………………………. In data ………………………….. Nr. CRO ……………………………………………………………………… dell’importo di € …………………………..diconsi euro (………………………………………………………………………..)

La somma a cauzione che non potrà essere imputata in conto canoni, verrà restituita entro 30 gg (trenta giorni) dalla regolare riconsegna dei locali, previa verifica di eventuali danni.

**Art. 5) Destinazione d'uso.** L'immobile viene concesso per uso di abitazione. Il conduttore si impegna a non emettere fumi nocivi né rumori molesti ed a rispettare il regolamento condominiale dello stabile.

**Art. 6) Dichiarazioni e obblighi del locatore.**  Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con tutte le norme edilizie e urbanistiche.

**Art. 7) Dichiarazioni e obblighi del conduttore.**  - Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile concesso in locazione e di averlo trovato idoneo ed adatto all'uso, ed esente da difetti che possano pregiudicare l'uso specifico o influire sulla salute. Dichiara di esonerare il locatore dal produrre certificazioni in ordine alla rispondenza degli impianti. Eventuali modifiche o migliorie, se fatte dal conduttore, previa consenso scritto del locatore, dovranno essere mantenute e consegnate a fine locazione senza pretesa di indennizzo.

Il locatore dichiara che l'impianto di riscaldamento dell’intero appartamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano - a norma di legge. La pulizia annuale della caldaia, sarà a cura e spese del conduttore. locatore consegnerà al conduttore il libretto di caldaia affinché lo stesso possa farvi apporre gli esiti dei controlli periodici.

**Art. 8) Spese.**  Sono a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 cod. civ. le riparazioni di piccola manutenzione, limitatamente alla rubinetteria, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi. Le quote condominiali, e le utenze di acqua, luce, gas e relativi allacci, nonché gli adempimenti connessi con la tassa TARI sono a carico del conduttore in concorso e pro-quota con gli altri inquilini dell’immobile. Eventuali manutenzioni straordinarie saranno a carico del locatore. Saranno a carico del conduttore le spese di pulizia. Sarà a carico del locatore ogni e qualsiasi onere relativi ad utenze pregresse, sospesi o consumi dovuti prima della locazione.

Per quanto non indicato in ordine alla ripartizione delle spese, si fa riferimento alla tabella D allegata al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 16 gennaio 2017 – che regola la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore. Resta inteso che per qualsivoglia spesa – ove spettante - il conduttore concorrerà soltanto in proporzione a quanto ad egli concesso in locazione.

**Articolo 9) - Consegna -** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso ex art. 1590 del Codice Civile, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile o a coinquilini, ed in particolare lasciare in condizioni di scarsa pulizia o disordine le parti comuni. Si impegna a rispettare norme di civile convivenza con gli altri condomini e/o coinquilini evitando rumori o altri comportamenti molesti.

**Art. 10) Esonero di responsabilità.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 11) Visite nell'immobile. Accesso.**  Il locatore potrà accedere all'immobile concesso in locazione per nuova locazione o vendita, previa accordo con il conduttore, che dovrà garantire la visita per almeno un giorno a settimana e precisamente il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 16,00 salvo diverse pattuizioni.

**Art. 12) Cessione del contratto e sublocazione.**  È fatto espresso divieto di cessione a qualsiasi titolo anche gratuito e di sublocazione anche parziale.

**Art. 13) Assicurazione dell'Immobile** - L’immobile verrà assicurato con primaria compagnia assicurativa per il rischio di incendio e scoppio ed a cura e spese del conduttore, con polizza recante appendice di vincolo a favore del locatore, per un valore corrispondente al valore venale dell'immobile. La copertura dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente contratto. Tale polizza è posta a tutela di tutte le parti per i possibili rischi di importanti danneggiamenti all’immobile.

**Art. 14) Clausola risolutiva espressa** - L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato rispetto del numero di persone cui è consentito l’alloggio , il mancato o ritardato pagamento di numero tre canoni mensili di locazione anche non consecutivi, o la mancata stipulazione o rinnovazione della polizza assicurativa entro il termine essenziale previsto di cui all'art. 13, produrrà, ipso-iure, la risoluzione del contratto.

**Art. 15) Registrazione -** Si richiede la registrazione annuale. Le spese di registrazione del presente contratto saranno ripartite a metà tra le parti, mentre il pagamento dei bolli sarà a carico del conduttore. Il conduttore provvederà al momento del rinnovo ad eseguire il versamento relativo alla nuova registrazione, provvedendo poi a detrarre la metà della cifra dal canone del mese successivo.

**Art. 16) Varie -** A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

**17) APE - Consegna attestato di Prestazione Energetica** - Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativo alla prestazione energetica degli edifici relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente contratto, redatto ai sensi del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 e della legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90 recante: « Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia …” e che l’immobile concesso in locazione ricade in Classe ………….. EP ……………. Kw/mq anno. L’attestato esprime quanta energia viene consumata per raggiungere le condizioni di confort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

**18) Opzione Irpef di parte locatrice – cedolare secca** - La parte locatrice, relativamente ai canoni che andrà a percepire sulla base del presente contratto, dichiara specificamente di esercitare, ai fini IRPEF, l’opzione per il regime fiscale della “cedolare secca” di cui all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto, legislativo 14 marzo 2011, n. 23 come modificato dall' articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124 e come modificato dall’art. 9 del Decreto-legge del 28 marzo 2014 n. 47 e riconosciuta anche al punto 8.3 dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n° 26/E del 1 giugno 2011. Parte locatrice stante la presente espressa dichiarazione di opzione inserita direttamente nel contratto è esonerata dall’obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata; le parti potranno pertanto fruire, per gli anni in cui permarrà tale opzione, delle agevolazioni fiscali previste sull’imposta di bollo, registrazione ed eventuale risoluzione del presente contratto. L’opzione per la “Cedolare Secca” deve intendersi valida per il primo anno d’imposta e dovrà intendersi mantenuta fino a nuova e diversa comunicazione che dovrà essere inviata dal locatore sia all’Agenzia dell’Entrate che al conduttore nei termini previsti dalla legge. Per il periodo corrispondente al permanere dell’opzione della “Cedolare Secca” il locatore rinuncia all’applicazione dell’adeguamento del canone previsto dal precedente art.3 e commisurato all’indice delle variazioni del costo della vita accertate dall’ ISTAT.

Letto approvato e sottoscritto in duplice originale.

Rieti, lì …………………………………..

Il locatore ………………. anche per ricevuta del deposito cauzionale ……………………………………………………….………

Il conduttore……………………………… anche per ricevuta delle chiavi ……………………………………………………….………

**Ai sensi dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,7,8,9,18 del presente contratto.**

Il locatore ………………. anche per ricevuta del deposito cauzionale ……………………………………………………….………

Il conduttore……………………………… anche per ricevuta delle chiavi ……………………………………………………….………