

raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) I condutt_____ ha facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi a _____ proprietar__ a mezzo lettera raccomandata – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del___ condutt_____ e delle persone attualmente con l___ conviventi. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal___ condutt_____ e nello stato in cui si trova – è convenuto in € _____,00 (euro in lettere/00) annue, che I condutt_____ si obbliga a corrispondere a proprietar_____ in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € _____,00 (euro in lettere/00) ciascuna; e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza. I proprietar__ rilascerà regolare ricevuta su cui verrà applicata a spese del___ condutt_____ la marca da bollo da euro 1,81 salvo aumenti dell'imposta.

6) I proprietari__ - per il primo quadriennio – 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, i proprietari – per il primo quadriennio – rinunciano alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. L condutt_____ esonera espressamente I proprietar__ 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 de__ proprietari__ .

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del___ condutt_____, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio de__ proprietari_____, per qualunque causa costituisce in mora di diritto I condutt_____.

8) _L_ condutt_____ dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare a _proprietar___, o al suo delegato ove _l_ ne abbia – motivandola – ragione.

9) _L_ condutt_____ dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. _L_ condutt_____ s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al_____ condutt_____ compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

10) _L_ condutt_____, senza il preventivo consenso scritto de_____ proprietar___, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

11) _L_ conduttr_____ esonera espressamente _l_ proprietari_ da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivar__ a l_____ o a terzi da fatti non dipendenti dal_____ proprietar___ medesim_ nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, _l_ condutt_____ si impegna a versare a_____ proprietar___ – che ne rilascerà separata quietanza – la somma di € _____,00 non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.

13) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del_____ condutt_____ - le spese relative sono a carico de_____ proprietar___, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuari_____, sarà quest'ultim__ ad accollarsi le spese per il ripristino. _L_ condutt_____ è tenut__ in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al_____ proprietari__ di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.

14) L'importo di € _____,00 sarà restituito al_____ condutt_____ al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e

dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore de__ proprietari__ non pregiudica per quest ultim_ il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al__ condutt____ in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.

15) In ogni caso sono interamente a carico del__ condutt____ le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. La condutt____ si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quant'altro necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e altri tributi, tasse e imposte comunali.

16) Nel caso in cui _l_ proprietari_ intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, _l_ condutt____ dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. _l_ proprietar__ dovrà comunicare al__ condutt____ la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

17) _L_ proprietar_ provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al__ condutt____. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza per la redazione ed invio telematico del presente accordo tramite il servizio Entratel, procedura SIRIA da parte del Dott. _____, commercialista, per la metà del totale di euro _____,00. Le parti delegano quindi il Dott. _____ alla registrazione telematica del presente contratto avendo prestato anche assistenza per la stipula, ed esonerandolo da ogni incolpevole differenza nelle pattuizioni intese e concordate.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, _l_ condutt____ elegge domicilio nei locali a l__ fittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di _____

19) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

20) _l_ proprietar__ e _l_ condutt____ si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i

propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto a _____ il ____/____/_____

IL PROPRIETARIO

IL CONDUTTORE
