

CONTRATTO DI LOCAZIONE CEDOLARE SECCA

ai sensi e per gli effetti della

Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 1

cedolare secca di cui all'art. 3 della Legge 23/2011



TRA

Il Sig. _____ nato a PALERMO il _____
cod.fisc. _____ di seguito denominato locatore;

E

La sig.ra _____ nata a PALERMO il _____
cod.fisc. _____ di seguito denominata conduttore.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Il Sig. _____ concede in locazione alla sig.ra _____
che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in _____, Via
_____ n° _____ scala _____ piano _____ int. _____ **C. energ.(APE)**

Ep _____ kwh/m2 censita al NCEU di Palermo al **foglio _____ p.lla _____ sub _____ cat. _____**.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni e documentazione relative alla classe energetica e alla conformità degli impianti elettrici.

Articolo 1

Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal _____ al _____ e alla prima scadenza, il contratto è prorogato di diritto di 4 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n.431/98. Alla scadenza del periodo di proroga quadriennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare all'altra parte **almeno sei mesi** prima della scadenza. In mancanza di tale disdetta A/R, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Articolo 2

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito tra le parti è convenuto in euro _____ (_____/00), che il conduttore si impegna e si obbliga a corrispondere al locatore in 12 rate uguali anticipate di euro _____ ciascuna entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese tramite bonifico bancario intestato a _____
Iban _____.

Le parti convengono che il presente canone non sarà soggetto a variazione ISTAT essendo in vigore la cedolare secca.

Articolo 3

La parte conduttrice costituisce un deposito cauzionale infruttifero di € _____ leggasi (_____). Alla regolare scadenza contrattuale la parte locatrice dovrà restituire la somma priva di interessi alla parte conduttrice salvo inesistenza di danni causati e in questo caso la

parte locatrice potrà chiedere il risarcimento per il maggior danno. La parte conduttrice si impegna a non arrecare danni alla casa occupata restando responsabile economicamente di eventuali doli causati.

Articolo 4

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50 % ciascuno .

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Articolo 5

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392 quindi la risoluzione immediata del contratto con addebito di tutte le spese anche di quelle legali sostenute che il locatore dovrà affrontare per entrare in possesso del proprio bene.

Articolo 6

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone facenti parte del suo nucleo familiare.

E' fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Articolo 7

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 8

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare concessa in locazione e di averla trovata adatta all'uso convenuto e di pieno gradimento e col ritiro delle chiavi, si costituirà custode della stessa;

La parte conduttrice si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, così come si impegna ad osservare le delibere dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 9

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 10

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore previo preavviso per verificare le condizioni del bene oggetto della locazione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 11

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e ove egli non li occupi più 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 nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98.

Letto, approvato e sottoscritto
Palermo li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



FAC-SIMILE