

## Contratto di Locazione cedolare secca a uso abitativo

Ai sensi dell'art. 2 – Comma 3 legge 09.12.98 n. 431

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
di seguito denominato Locatore,

### CONCEDERE IN LOCAZIONE

Alla Sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, di seguito denominata conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa,  
l'immobile sito in Roma Via Giovanni Bernardi n.3, Piano 3°, Int. 6, composta da n. 4 vani oltre cucina e doppi servizi  
con balcone dotata di altresì dei seguenti accessori ( cantina ) non ammobiliata, censito al catasto Urbano di Roma, al  
foglio 1020, particella 19, sub. 7, Zona Cens. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_;

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/07/2023 al 02/07/2027 e si intenderà rinnovato per 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto ad attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
2. DESTINAZIONE D'USO. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare, ed è vietato il mutamento, anche parziale, dell'uso pattuito a qualsiasi titolo.
3. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
4. STATO LOCATIVO. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando in tal caso ricevuta della consegna 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.
5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 10.200,00 ( Diecimila duecento/00 ) che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di € 850,00 ( Ottocentocinquanta/00 ) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore.
6. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € 1.700,00 pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali oltre il mese corrente. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal \_\_\_\_\_ consuntivo \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ precedente. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono al 50% del Locatore e del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.
7. CEDOLARE SFCCA. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT.

8. **MANCATO PAGAMENTO.** Il pagamento del canone o di quant'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 del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi legali.
9. **MODIFICHE** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin da ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della restituzione in pristino, a proprie spese.
10. **DANNI** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
11. **CONDOMINIO** Sono interamente a carico del conduttore le spese condominiali relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, dello spurgo dei pozzi neri nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Per gli oneri accessori non considerati le parti faranno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori" concordata fra loro.
12. **VISITE** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
13. **DATI PERSONALI** Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Rovera \_\_\_\_\_ il 01/07/2023

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le Parti approvano i patti di cui ai punti sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.