

## **Contratto di locazione a uso abitativo**

Il/La sig./soc. <...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "locatore"

concede in locazione

al/alla sig. <...> (per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante), di seguito denominato "conduttore", identificato mediante <...> (documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12, D.L.

21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in <...>, via <...>, n. <...>, piano <...>, scala <...>, int. <...>, composta di n. <...> vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) <...> non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà <...>, riscaldamento <...>, acqua <...>, altre <...>

ESTREMI CATASTALI: <...>

CERTIFICAZIONE IMPIANTI: <...>

CERTIFICAZIONE ENERGETICA <...>

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

## **Art. 1 - Durata**

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal <...> al <...> e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n. 431/1998, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a.r., contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e/o per la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata a.r. entro sessanta giorni dalla ricezione di quest'ultima raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In caso di mancata ottemperanza anche a uno solo dei passaggi della procedura

suesposta, il presente contratto s'intenderà rinnovato tacitamente per la medesima durata e alle medesime condizioni.

### **Art. 2 - Canone**

Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note e la sua ubicazione, è convenuto in euro <...>, oltre rimborso oneri accessori che si conviene in euro <...> salvo conguaglio, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore [ovvero: *a mezzo di bonifico bancario*; ovvero: <...>] in n. <...> rate eguali anticipate di euro <...> ciascuna, alle seguenti date: <...>.

Il canone viene aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del <...>% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

### **Art. 3 - Deposito cauzionale**

A garanzia delle obbligazioni assunte col

presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro <...> pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, maggiorato degli interessi legali maturati, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

<...> *(indicare eventuali altre forme di garanzia)*

#### **Art. 4 - Oneri accessori**

Gli oneri accessori indicati all'art. 2, sono determinati in base ai millesimi attribuiti ai locali oggetto della locazione, come sopra specificati.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire mediante il versamento in acconto contestualmente al pagamento dei trimestri locatizi, per un importo pari a un terzo degli oneri accessori indicati nel conto consuntivo relativo all'anno precedente, e un saldo finale, da versarsi in

sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire in sede di consuntivo entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore *(o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente)* dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

#### **Art. 5 - Spese di bollo e di registrazione**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### **Art. 6 - Pagamento, risoluzione e prelazione**

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 a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale viene/non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

#### **Art. 7 - Uso**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi <...>

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

### **Art. 8 - Recesso del conduttore**

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

### **Art. 9 - Consegna**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla pertanto in consegna a 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, 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 a 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.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 cod. civ., di quanto segue: <...> *(descrivere lo stato manutentivo dell'unità immobiliare locata)*.

#### **Art. 10 - Modifiche e danni**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e 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 della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino a proprie spese.

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.

#### **Art. 11 - Assemblee**

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

#### **Art. 12 - Impianti**

Il conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si

obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore autorizzato a far rimuovere e a demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, del citato decreto.

#### **Art. 13 - Accesso**

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

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 oppure con le seguenti modalità: <...>

#### **Art. 14 - Varie**

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 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 e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 e all'Accordo territoriale.

Altre clausole: <...>

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data, <...>

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1342, secondo comma, cod. civ., le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente contratto.

Il locatore, <...>

Il conduttore, <...>