

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

[luogo], lì, [data]

Il/La sig./sig.ra [nome del proprietario], nato/a a [luogo di nascita del proprietario] il [data di nascita del proprietario], con domicilio in [indirizzo di domicilio del proprietario], codice fiscale [C.F. del proprietario] di seguito denominato/a "**Locatore**" concede in locazione a [nome dell'inquilino] nato/a a [luogo di nascita dell'inquilino] il [data di nascita dell'inquilino], con domicilio in [indirizzo di domicilio dell'inquilino], codice fiscale [C.F. dell'inquilino] di seguito denominato/a "**Conduttore**", identificato/a mediante [numero documento di identità dell'inquilino], che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) [l'unità immobiliare] /[una porzione dell'unità immobiliare] con estremi catastali [rif. catastali], [prestazione energetica [●]] posta in [città dell'immobile] via [via dell'immobile] n. [civico dell'immobile] piano [piano dell'immobile] scala [scala] int. [numero interno] composta di n. [numero di stanze eccetto cucina e bagni] vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori [soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina], [non ammobiliata]/[ammobiliata] [come da elenco a parte sottoscritto dalle parti].

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Come previsto ex art. 2 , co. 5, legge 431/98 il contratto è stipulato per la durata minima di anni tre (3), dal [data inizio locazione] al [data fine locazione], e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due (2) 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, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici (12) mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il Conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra [inserire nomi delle entità giuridiche che hanno sottoscritto l'accordo territoriale] e depositato il [data dell'accordo] presso il Comune di [nome del Comune], l [dall'accordo integrativo sottoscritto tra [inserire nomi delle entità giuridiche che hanno sottoscritto l'accordo territoriale] in data [data dell'accordo]], è convenuto in Euro [importo della locazione annuale] annui, che il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente IBAN [inserire iban cc], in n. rate dodici (12) eguali anticipate di Euro [importo di ciascuna rata] ciascuna, entro il giorno [inserire giorno] di ciascun mese.

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato

ogni anno nella misura contrattata del *[inserire importo percentuale di aggiornamento canone]*, che comunque non può superare il settantacinque per cento (75%) della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il Locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro **[importo del deposito cauzionale]** pari a n. **[numero mensilità massimo 3 mensilità]** mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due (2) anni, di almeno cinque (5) anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

[Quale ulteriore garanzia il Conduttore corrisponde al Locatore, all'atto della firma del presente contratto, un importo ulteriore pari ad Euro *[importo delle mensilità anticipate]*, corrispondente al pagamento anticipato della/e prima/e *[numero mensilità]* del canone di locazione.]

[Quale ulteriore garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore si impegna a stipulare con una compagnia assicurativa a sua scelta, con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata dello stesso, una polizza assicurativa a copertura di costi determinati da sinistri avvenuti nell'unità immobiliare e a copertura di danni da allagamento, incendi, furti e atti vandalici, fenomeni atmosferici, rottura di vetri, rottura o malfunzionamento di elettrodomestici, sostituzione di serrature (etc.) che interessino l'immobile.]

[Quale garanzia supplementare il Conduttore consegna al Locatore una garanzia bancaria per un importo massimo garantito di *[valore della garanzia]*, escutibile a prima richiesta e a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dal Conduttore ai sensi del presente contratto. La garanzia è incorporata nel presente contratto come allegato. Il Conduttore si impegna a mantenere in vigore la suddetta Garanzia per tutta la durata del contratto.]

[Per tutta la durata del contratto, anche nel caso di eventuali proroghe e rinnovazioni, il Sig. *[Nome e Cognome del Garante]* nato a *[luogo di nascita del garante]* il *[data di nascita del garante]* e residente in *[indirizzo e città]* codice fiscale *[C.F.]* con documento di identità n. *[numero carta identità]* rilasciata dal comune di *[comune di rilascio carta identità]*, si impegna puntualmente e senza condizioni per le obbligazioni assunte con il presente contratto stipulato al Conduttore a favore del Locatore e in particolare per il pagamento del canone di locazione che ammonta ad euro *[inserire importo mensile del canone]* come specificato e indicato dall'articolo 2 presente nel contratto, nonché per il pagamento di tutti gli oneri accessori, interessi o penalità nel caso di ritardato pagamento ed indennità di occupazione ed eventuale risarcimento dei danni procurati all'immobile sia nel caso di rescissione del contratto sia nel caso di riconsegna dell'immobile.]

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce *l'allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del Conduttore, deve avvenire 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il Locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) - dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il Conduttore versa una quota di euro [*importo totale oneri accessori*] salvo conguaglio.

Articolo 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 documentata comunicazione al Conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Nel caso in cui il Locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(Pagamento)

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 due sole rate 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.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del Conduttore [e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi [*inserire nomi conviventi*]]. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del Conduttore)

È facoltà del Conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, 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, 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.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile che l'unità immobiliare è in buono stato.

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, 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 11 *(Assemblee)*

Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed 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.

Articolo 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, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e 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, ai sensi della normativa del Dlgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7, comma 1, il Conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 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 - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il Locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del Conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le modalità appositamente concordate per iscritto tra le parti.

Articolo 14 *(Commissione di negoziazione paritetica)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del Locatore e del Conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

Il Conduttore si obbliga a non arrecare danno o molestia al vicinato e a conoscere e rispettare il regolamento condominiale, qualora esistente. [Non è consentita l'introduzione di animali nell'unità immobiliare, salvo diverso accordo tra le parti.]

Il Conduttore non potrà effettuare lavori, installazioni o migliorie di particolare rilevanza sull'immobile senza l'esplicito consenso scritto del Locatore. In particolare, è richiesto il consenso scritto del Locatore per a) l'installazione di qualsiasi elettrodomestico, mobile o unità di condizionamento d'aria collegata alla proprietà; e b) apportare eventuali modifiche alle pareti (in particolare, eventuali fori o fessure a mano o con utensili meccanici). In ogni caso, salvo diverse disposizioni di legge, il Conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Il Conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il Locatore preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso le parti riconoscono che il Locatore non dovrà corrispondere al Conduttore nessuna una indennità.

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.

Qualsiasi comunicazione tra le parti sarà inviata ai seguenti indirizzi: per il Conduttore *[inserire dati di contatto email e telefono del Conduttore]*; per il Locatore *[inserire dati di contatto, email e telefono del Locatore]*. Ciascuna parte comunicherà all'altra ogni variazione ai dati predetti senza ritardo.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica degli edifici. Una copia dell'attestato di prestazione energetica è acclusa al presente contratto come allegato.

Il Conduttore si impegna d'ora in avanti a restituire l'immobile e le chiavi alla data di risoluzione del presente contratto, consegnandolo in perfette condizioni, senza ulteriori deterioramenti diversi da quelli causati dal mero decorso del tempo e dall'uso ordinario, libero da effetti personali e totalmente non occupato da persone. [Salvo diversi accordi, il Conduttore si impegna altresì espressamente a riparare eventuali danni (a titolo esemplificativo: piastrelle, armadi, telai in legno, rubinetti o sanitari, ecc).] [Il ritardo nel rilascio dell'immobile da parte del Conduttore comporterà

l'applicazione di una penale per ogni giorno di ritardo, per un importo pari al doppio del canone di locazione giornaliero. L'applicazione della penale non pregiudicherà l'obbligo del Conduttore di rilasciare immediatamente l'immobile.]

Qualsiasi inadempimento al presente contratto quale, a titolo esemplificativo, il mancato o tardivo pagamento di anche solo due (2) rate del canone di locazione, il mancato rispetto di una clausola contrattuale, la destinazione dell'unità immobiliare ad un uso diverso da quello abitativo, costituirà in mora il Conduttore [e consentirà al Locatore di risolvere anticipatamente il contratto per inadempimento qualora il Conduttore non ponga rimedio a detto inadempimento entro trenta (30) giorni dalla costituzione in mora].

Le Parti concordano che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'esecuzione e all'applicazione delle clausole del presente contratto, e in ogni caso in ordine alla locazione, sarà adito il giudice competente del luogo ove è localizzato l'Immobile.

Articolo 16

(Protezione dei dati e mancato pagamento dei canoni)

Il Conduttore dichiara di aver letto e compreso l'informativa sul trattamento dei dati personali acclusa al presente Contratto come allegato.

Il Conduttore prende atto che eventuali frodi e mancati pagamenti dei canoni di locazione del contratto potranno determinare la inclusione dei dati del cattivo conduttore-pagatore in banche dati di solvibilità e morosità.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 15 (*Varie*) e 16 (*Protezione dei dati e mancato pagamento dei canoni*) del presente contratto.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____