CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
Ai sensi dell'art. 2 comma 1° legge 9/12/1998 n. 431

TRA

Il Sig.....
nato a..... il..... residente a.....
in.....
C.F..... in seguito denominato anche più semplicemente locatore.

E

Il Sig.....
nato a..... il..... residente a.....
in.....
C.F..... in seguito denominato anche più semplicemente conduttore.
Documento d'identità.....

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore **concede in locazione ad uso abitativo** al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in al piano
così composta:
.....
Dati catastali:

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

1) DURATA: la durata della locazione, oggetto del presente contratto è pattuita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal.....
..... e scadenza al.....

In caso di mancata disdetta il contratto si rinnoverà per ulteriori quattro anni.

2) DISDETTA PER LA PRIMA SCADENZA: alla prima scadenza contrattuale il locatore avrà facoltà di disdettare il contratto unicamente per i motivi di cui all'art. 3 della Legge 431/98 commi a) b) c) d) e) f) g), e cioè ove intenda, nei limiti e secondo le modalità stabilite in detto articolo, destinare l'immobile agli usi ivi previsti, effettuare opere od interventi di ricostruzione, ristrutturazione, demolizione o trasformazione, vendere l'immobile a terzi, nonché nel caso in cui il conduttore abbia disponibilità di altro alloggio libero ed idoneo nello stesso comune o non occupi continuativamente l'immobile locato senza giustificato motivo. La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per i motivi sopra citati, andrà comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata da far pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, con indicazione specifica del motivo che giustifica il diniego al rinnovo.

3) DISDETTA PER SCADENZA DEL CONTRATTO SUCCESSIVA ALLA PRIMA: ciascuna delle parti avrà diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da far pervenire all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

4) RECESSO DEL CONDUTTORE: Al Conduttore è *concesso/non è concesso* per pattuizione assunta tra le parti il diritto di recedere dal contratto anticipatamente durante la locazione con preavviso di mesi
....., che dovrà essere comunicato al locatore con lettera raccomandata. Tale diritto di recesso, liberamente pattuito tra le parti, potrà essere esercitato dal conduttore a decorrere da ... Le parti sono comunque informate che il Conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, qualora ricorrano gravi motivi

ha diritto in forza di legge ed in particolare in base a quanto stabilito dall'articolo 4, comma 2°, legge 392/78 di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo lettera raccomandata che dovrà contenere l'indicazione specifica dei gravi motivi sopravvenuti ed adottati a giustificazione del recesso.

5) PROCEDURA DI RINNOVO: alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle due parti potrà comunicare all'altra le nuove condizioni contrattuali da inviarsi con lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata A/R, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo, il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

6) CANONE: Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in €
(Euro) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero
rate eguali anticipate *mensili/trimestrali* ciascuna di € (Euro)
scadenti il giorno di ogni mese (*o del mese iniziale di ciascun trimestre locativo, in caso di ratei trimestrali*) con le seguenti modalità:

- in contanti al domicilio del locatore o di un suo incaricato
- mediante bonifico bancario su conto corrente del locatore
- altro:

.....
.....

7) AGGIORNAMENTO DEL CANONE: Il canone sarà annualmente aggiornato, dall'inizio del secondo anno locativo e così di seguito sino alla cessazione della locazione, senza necessità di richiesta del locatore, in misura pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT (100%) riferita all'ultimo mese disponibile rispetto allo stesso mese dell'anno precedente salvo adesione, da parte del proprietario, al regime fiscale della cedolare secca nel corso della vigenza del contratto.

8) ONERI ACCESSORI: In aggiunta a ciascuna rata del canone, il conduttore corrisponderà *mensilmente/trimestralmente* al locatore, la somma di €.....
.... quale acconto sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78, salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo. Tale acconto potrà essere annualmente aggiornato con adeguamento al consuntivo dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti e l'eventuale tassa passo carraio. Il conduttore verserà direttamente ai fornitori le spese relative alle utenze, quali gas ed energia elettrica. Il conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di riscaldamento come esistente nello stabile, ed a pagare, in aggiunta alla quota spese relativa ai locali scaldati, le spese di manutenzione ordinaria e la quota di ammortamento dell'impianto nell'importo praticato sulla Piazza di Torino.

9) GARANZIA:

a) **DEPOSITO:** A garanzia degli obblighi contrattuali, il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale, di €..... pari a mensilità del canone, fruttifero di interessi legali, che dovranno essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. Tale deposito, che il locatore dichiara di ricevere con la firma del contratto, non sarà dal conduttore imputabile né a canone né agli oneri accessori né ad altro titolo diverso da quello di garanzia e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, e fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore.

b) **FIDEJUSSIONE BANCARIA:** Il conduttore *consegna/si impegna a consegnare* al locatore fidejussione bancaria a prima richiesta assoluta emessa da primario Istituto Bancario fino all'importo di euro quale garanzia, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore e con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione ed al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile da parte del fideiussore, contro eventuali inadempimenti di parte

conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell'immobile. La garanzia fideiussoria deve avere durata sino a Qualora la fidejussione non venisse consegnata al locatore entro la data del, il presente contratto si dovrà ritenere risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

c) FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA: Il conduttore *consegna/si impegna a consegnare* al locatore fidejussione assicurativa valida fino all'importo di euro quale garanzia, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore e con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione da parte del fideiussore ed al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile, contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell'immobile. La garanzia fideiussoria assicurativa deve avere durata sino a Qualora la polizza fideiussoria non venisse stipulata e consegnata al locatore entro la data del, il presente contratto si dovrà ritenere risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

d) FIDEIUSSIONE PRIVATA Il sig./sig.ra, nato a, il, residente, C.F. che a tale fine sottoscrive il presente contratto, si costituisce personalmente fideiussore, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore, con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione, con rinuncia espressa al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile, garantendolo sino all'importo massimo di euro contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell'immobile. La presente fidejussione avrà valore fino a sessanta giorni oltre la data di rilascio dei locali da parte del conduttore e/o dei suoi aventi causa.

10) STATO LOCATIVO: Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato locativo e idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione, nello stato in cui gli è stato consegnato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni, e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il conduttore riconosce che l'immobile *fa parte/non fa parte* di uno stabile in condominio nel qual caso si impegna al rispetto del Regolamento del quale dichiara di aver preso visione. Il conduttore *potrà/non potrà* tenere nell'unità immobiliare animali, compatibilmente con le usuali necessità di pulizia e tranquillità e nel rispetto delle disposizioni del Regolamento condominiale e comunque si obbliga a far sì che essi non rechino danni, molestie e/o disturbo.

11) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE: L'immobile è locato ad esclusivo uso d'abitazione del conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente. Il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Gli eventuali miglioramenti o addizioni anche se autorizzati dal locatore resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

12) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO: Il conduttore non potrà sublocare o cedere in comodato totalmente o parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore. Gli occupanti dell'alloggio saranno n. persone.

13) RIPARAZIONI ORDINARIE: Le riparazioni di cui all'art. 1576 Cod. Civ. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 Cod. Civ. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi. Non provvedendovi tempestivamente il conduttore, potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore

può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Per quanto riguarda il riparto degli oneri accessori e manutentivi tra locatore e conduttore, le parti dichiarano di conoscere e accettare i criteri indicati nella tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet Uniat, registrata il 30/4/14 a Roma, che richiamano affinché siano applicati nell'esecuzione del presente contratto.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA': Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso e colposo o da omissioni di altri condomini o inquilini dello stabile, di dipendenti del locatore, compreso il portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti ed assume a proprio carico anche tutti gli oneri connessi alla custodia dell'immobile locato, ivi compresi i costi per eventuali riparazioni o sostituzioni di finestre, porte o serramenti in genere che dovessero subire danneggiamenti in conseguenza di atti dolosi di terzi, furti o tentativi di furto.

15) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: costituirà motivo di risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile anche uno solo dei seguenti inadempimenti di parte conduttrice: a) mancato pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori, qualora l'importo di questi ultimi superi quello di due mensilità del canone, anche ai sensi dell'art.5 legge 392/78 (inadempimento del conduttore), fatto salvo l'art.55 (Termine per il pagamento dei canoni scaduti) della legge sopra citata; b) mancata consegna della garanzia fideiussoria ove prevista tra gli obblighi del presente contratto o la sua cessazione di validità anticipata rispetto alle pattuizioni; c) disattendimento agli obblighi assunti all'art. 11 che precede, circa divieti di mutamento di destinazione del contratto e modifiche dell'immobile e suoi impianti non autorizzate; d) disattendimento agli obblighi assunti all'art. 12 che precede, circa divieti di sublocazione, comodato e cessione contratto.

16) CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e dal D.L. 63/2013, convertito con modificazioni in Legge 3 agosto 2013 n. 90, la parte locatrice consegna alla parte conduttrice copia dell'Attestato di Prestazione/Certificazione energetica, in corso di validità, rilasciato da soggetto certificatore accreditato presso il competente organismo di accreditamento, nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla predetta normativa. La parte locatrice precisa inoltre che, a decorrere dalla data di rilascio della predetta attestazione, non si sono verificate cause di decadenza (quali interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge). La parte conduttrice dà pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

17) VISITE: Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione. Qualora il locatore in qualsiasi momento intendesse vendere l'immobile locato o, in prossimità della scadenza contrattuale o dell'eventuale anticipata cessazione del contratto, ricercare per il medesimo nuovo inquilino, il Conduttore, sin da ora, si obbliga a consentire la visita dell'immobile al locatore od agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita o la nuova locazione nei giorni dalle ore..... alle ore.....

18) ELEZIONE DI DOMICILIO: Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

19) REGISTRAZIONE E BOLLI: Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a totale carico del Conduttore i bolli del presente contratto, e i bolli sulle quietanze. In caso di risoluzione anticipata del presente contratto, l'onere graverà sulla parte che ha richiesto la risoluzione. Ai sensi dell'art. 13, n. 1 della legge 431/1998, è fatto carico al Locatore di provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al Conduttore ed all'Amministratore del condominio (ove

esistente), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.

20) INTEGRAZIONE DEL CANONE: Qualora nel corso della locazione vengano eseguite sull'unità o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che in quelle comuni, opere anche non improrogabili, per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza in base all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, e rinnovo di impianti, il canone corrisposto verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale annuo sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di preventiva richiesta.

21) MODIFICHE: Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

22) CEDOLARE SECCA: il locatore comunica al conduttore che è sua intenzione aderire fin d'ora all'opzione del regime fiscale della cedolare secca che comporta, tra gli altri vantaggi a beneficio del conduttore, anche la non rivalutazione del canone di locazione fintantoché è operante la predetta opzione fiscale. Tuttavia, è facoltà del locatore rinunciare, nel corso della vigenza del contratto, all'opzione del regime fiscale della cedolare secca. In tal caso il locatore comunicherà tempestivamente tale volontà mediante invio di raccomandata al domicilio del conduttore. In conseguenza di tale scelta, il canone dovuto in forza del presente contratto sarà assoggettato ad aggiornamento annuale secondo indici Istat e le spese di registrazione saranno a carico delle parti, come rispettivamente previsto agli articoli 7 e 19 che precedono.

23) ALTRE PATTUZIONI:.....

.....

.....

.....

..... lì.....

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

Ai sensi dell'art. 1341 - 1342 Cod. Civ. approvo specificatamente i seguenti articoli: 7 (Aggiornamento canone), 8 (Oneri accessori), 9 (Garanzia), 11 (Divieto mutamento destinazione e modifiche), 12 (Sublocazione - Comodato - Cessione contratto), 14 (Esonero di responsabilità), 15 (Risoluzione del contratto), 20 (Integrazione canone).

Torino, lì

Il conduttore