

Contratto di locazione ad uso abitativo

Il/La sig./soc. [per le persone fisiche indicare nome e cognome, luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le società indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA in aggiunta a nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante] di seguito il **“Locatore”**

concede in locazione

al/alla sig. ... [per le persone fisiche indicare nome e cognome, luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le società indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA in aggiunta a nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante] di seguito il **“Conduttore”**, identificato mediante ... [indicare un documento d'identità valido per la denuncia alla autorità di Pubblica Sicurezza. ai sensi dell'art. 12, D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 286/1998 per extracomunitari)

che accetta,

l'unità immobiliare sita in ..., via ..., n. ..., piano ..., scala ... composta di n. ... vani, oltre cucina e servizi e dotata dei seguenti accessori ... [es. cantina, box, posto macchina in comune o meno, ecc.] ... non ammobiliata/ammobiliata come segue ... [descrivere mobilio o allegare tabella e foto da firmare]

dati identificativi immobile

ESTREMI CATASTALI ...

TABELLE MILLESIMALI proprietà ..., riscaldamento ..., acqua ..., altre ...

CERTIFICAZIONE IMPIANTI ...

CERTIFICAZIONE ENERGETICA ...

Art. 1 – Durata

Il contratto è stipulato per la durata di anni ... [4+4 o 3+2 sono le formule più diffuse, verificare con consulente nel caso di altre durate] dal ... al ... e si intenderà rinnovato per altri ... anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi a mezzo raccomandata a/r al Conduttore disdetta almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 2 – Canone

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro ..., oltre rimborso degli oneri accessori *[vd. spese condominiali]* che si conviene in euro ... salvo conguaglio e che il Conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo ... in n. ... rate di euro ... ciascuna alle seguenti date

Il canone *verrà/non verrà* aggiornato ogni anno automaticamente nella misura del ...% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente. *[il Locatore deve rinunciare all'aggiornamento qualora si opti per il regime della "cedolare secca"]*

Art. 3 – Deposito cauzionale

il Conduttore versa a garanzia delle proprie obbligazioni al Locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza una somma di euro ... pari a ... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale costituito verrà reso al termine della locazione *[a favore del conduttore inserire "maggiorato degli interessi legali maturati"]*, previa verifica del rispetto degli obblighi contrattuali e dello stato dell'immobile.

Art. 4 – Oneri accessori

Gli oneri accessori indicati all'art. 2 sono determinati in base ... *[es. ai millesimi attribuiti ai locali oggetto della locazione, oppure a forfait]*.

Il pagamento degli oneri anzidetti avverrà nei seguenti modi e scadenza Al termine del periodo di contabilizzazione verrà eseguito un saldo finale, da versarsi in sede di consuntivo entro ... dalla richiesta o da accreditare in compensazione sugli oneri accessori futuri, salvo restituzione in caso di cessazione del contratto.

Il Conduttore ha diritto di ottenere il dettaglio delle spese e dei criteri di ripartizione. Egli ha inoltre diritto di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

Art. 5 – Spese di bollo e di registrazione

Le spese di bollo e registrazione per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico di

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.

La vendita dell'immobile, per la quale *viene/non viene* concessa la prelazione al Conduttore, non costituisce motivo di risoluzione.

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.

Art. 8 – Recesso del Conduttore

È facoltà del Conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 9 – Consegna

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto, in stato di manutenzione ... [*es. ottimo, buono, da sottoporre a lavori preventivi di ...*] e di prenderla in consegna col ritiro delle chiavi, costituendosi così 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*], di cui riceve copia alla firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Sono/non sono ammessi animali d'affezione, purché non rechino molestie agli altri condomini e siano compatibili con la tipologia di immobile.

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 – Migliorie e addizioni

Il Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Migliorie e addizioni che venissero eseguite con la tolleranza del Locatore *saranno/non saranno* rimborsate, a prescindere dalla ritenzione delle stesse, fermo l'obbligo della rimessione in pristino a proprie spese in caso di mancato accordo, se richiesto.

Art. 11 – Assemblee

Il Conduttore *ha/non ha* diritto di voto, in sostituzione del proprietario dell'unità immobiliare nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative a ... [*dovrebbe essere consentito per riscaldamento/aria condizionata e altre materie rilevanti per l'uso quotidiano*].

Art. 12 – Impianti

A servizio dell'immobile sono presenti i seguenti impianti ... [es. antenna TV, riscaldamento] che dovranno essere conservati e utilizzati in modo conforme e diligenti.

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 e previo avviso in tempi ragionevoli.

Nel caso in cui il Locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il Conduttore deve consentirne la visita ... volte a settimana con le seguenti modalità ...

Art. 14 Domicilio, Privacy e Varie

A tutti gli effetti del presente contratto, il Conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato..

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere approvata con atto scritto.

Il Locatore e il Conduttore autorizzano reciprocamente la conservazione dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. 679/2016 ("GDPR").

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. 2-3-5-7-8 del presente contratto. *[devono essere indicati tutti gli articoli che comportano una svantaggio per una sola delle parti; l'elenco suddetto è valido in assenza di modifiche al modello]*

Il Locatore ...

Il Conduttore ...