

# CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO NEL "LIBERO MERCATO" (4+4)

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

il sig./la sig.ra ....., nato/a a ..... (.....), il  
....., residente in ..... Via ....., CF  
....., documento di riconoscimento ..... (tipo ed estremi),  
rilasciato da: ..... il ....., di seguito indicato come **Locatore**

e

il sig./la sig.ra ..... , nato/a a ..... ( .....), il  
....., residente in ..... Via ....., CF  
....., documento di riconoscimento ..... (tipo ed estremi),  
rilasciato da: ..... il: ....., di seguito indicato come **Conduttore**,

**con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:**

## **Art. 1 Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto**

Il Locatore ..... concede in locazione al Conduttore ..... ,  
che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in .....  
CAP ..... via ..... n. civico .....piano ..... scala .....  
con/senza ascensore, composto di n. .... vani oltre cucina [se presente] e servizi, e dotata dei seguenti  
elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)  
..... per una superficie complessiva di circa metri quadri ..... , non  
ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti, e identificato come segue:

## **Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)**

Dati catastali: foglio ..... particella ..... subalterno ..... cat. catastale .....  
classe ..... vani ..... rendita catastale euro .....

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto,  
dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche che

.....  
.....

- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

.....  
.....

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, in classe ....., consegna al Conduttore attestazione  
ACE rilasciata il .....

## **Art. 2 Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto**

La locazione ha la durata di anni ..... (...in lettere.....) con decorrenza dal ..... e  
scadenza il .....

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) / 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) / 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 (sei) / 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

### **Art. 3 Recesso del Conduttore**

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) / 12 (dodici) mesi.

### **Art. 4 Canone e pagamento**

Le Parti pattuiscono il canone annuo in euro ....., (.....), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro ..... (.....), entro i primi 5 giorni di ogni mese mediante bonifico bancario al seguente IBAN intestato al Locatore (IBAN: .....) [o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti].

(se previsto) Oltre al canone pattuito, il Conduttore corrisponderà un importo mensile di euro ..... (.....) sul medesimo IBAN [o altra modalità concordata], a titolo di acconto per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante o da evidenza equivalente.

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 o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

In tal caso, il conduttore si impegnerà a lasciare l'immobile libero da cose e persone entro e non oltre la fine della mensilità successiva a quella non pagata.

### **Art. 5 Aggiornamento e revisione del canone**

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del ..... della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione / Nello specifico, al presente contratto non sarà applicata in quanto si sottoscrive l'adesione al regime della cedolare secca.

#### **Art. 6 Oneri accessori**

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino. In ogni caso il Conduttore è tenuto a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli oneri accessori. A tal proposito, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli oneri accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

#### **Art. 7 Deposito cauzionale**

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma di euro ..... (.....), pari a ..... mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti.

È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.

Il deposito cauzionale viene versato a favore del Locatore sul seguente IBAN (IBAN: .....) [o con altra modalità concordata].

Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Altre forme di garanzia (se prevista, ad esempio fidejussione):

.....  
.....

#### **Art. 8 Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi (indicare nominativi, codice fiscale e tipo parentela/legame):

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

#### **Art. 9 Sublocazione**

Il Conduttore potrà (col consenso scritto del Locatore)/non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

### **Art. 10 Consegna e riconsegna dei locali**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

### **Art. 11 Addizioni e migliorie**

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

### **Art. 12 Manutenzioni e oneri del Conduttore**

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono, ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

### **Art. 13 Riscaldamento e condizionamento**

#### **Ipotesi A - impianto termico centralizzato**

Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento, esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente.

Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri).

## **Ipotesi B - impianto termico autonomo**

*In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto – in sostituzione – una clausola del seguente tenore.*

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma e funzionante.

In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.P.R. 412/1993.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà.

Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte.

Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

## **Art. 14 Responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

## **Art. 15 Accesso all'immobile**

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, o intendesse rilocarla a seguito di sfratto/recesso anticipato del conduttore, quest'ultimo dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.

#### **Art. 16 Diritto di prelazione**

Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 17 Oneri fiscali e di registrazione**

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice civile.

#### **Art. 18 Clausole essenziali e risoluzione**

Le clausole 2. (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4. (Canone e pagamento), 5. (Aggiornamento e revisione del canone), 6. (Oneri accessori), 7. (Deposito cauzionale), 8. (Destinazione d'uso), 9. (Sublocazione), 10. (Consegna e riconsegna dei locali), 11. (Addizioni e migliorie), 12. (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13. (Riscaldamento e condizionamento), 14. (Responsabilità), hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

#### **Art. 19 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali**

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

#### **Art. 20 Diritto applicabile**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

#### **Art. 21 Modifiche e/o integrazioni del contratto**

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

#### **Art. 22 Domicilio**

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.

**Art. 23 Risoluzione delle controversie**

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno deferite al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di ..... iscritta nel Registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

Nel procedimento avviato le Parti potranno, a loro scelta essere assistite, eventualmente, dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, confermato e sottoscritto.

(Luogo) ....., (data) .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 15 (Accesso all'immobile), 16 (Diritto di prelazione), 17 (Oneri fiscali e di registrazione), 18 (Clausole essenziali e risoluzione), 19 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 21 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 22 (Domicilio), 23 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....