

**Contratto di locazione  
ad uso abitativo**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)  
(allegato **H** dell'accordo territoriale del Comune di LODI)

Il/la Sig./ra/Soc. (1).....di seguito denominato/a locatore..... (assistito/a da (2).....) in persona di ..... concede in locazione al/la Sig./ra (1) ..... di seguito denominato/a conduttore, identificato mediante (3) ....., (assistito/a da (2) ..... in persona di .....) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composto di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) ..... avente superficie complessiva di mq. .... non ammobiliato/ammobiliato (4) come da elenco a parte, sottoscritto dalle parti.

**TABELLE MILLESIMALI**

Proprietà (.....) riscaldamento (.....) acqua (.....) altre (.....)

COMUNICAZIONE ex art. 8, 3° comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359).

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....
- b) Codice fiscale del locatore: .....

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI**

.....;

**CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

.....;

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

**Articolo 1**

*(Durata)*

il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5) dal .....al..... e, alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto é prorogato di diritto di due 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'art. 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 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 é rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

(Canone)

- A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero ..... in n..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.
- B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal Decreto di cui all'articolo 4, comma 3, delle Legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo 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: ..... (4). Nel caso in cui nel predetto Decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

## Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva – salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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. ALTRE FORME DI GARANZIA: .....(4)

## Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G 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. 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 – anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o presso 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 consuntivo dell'anno precedente.

## 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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

## **Articolo 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

## **Articolo 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'articolo 6 della Legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

## **Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei 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 con il 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. E' 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 codice civile di quanto segue:.....  
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna (4).

## **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 i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto 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 condòmini) 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve e eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato D.P.R..

## **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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta alla settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

## **Articolo 14**

*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

## **Articolo 15**

*(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 ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 675/96 e successive modificazioni). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della Legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore

Il conduttore

.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

.....

**NOTE:**

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale; nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) 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 del decreto-legge 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 decreto legislativo n. 286/1998.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di anni tre.
- (6) Cancellare la lettera A oppure B.