

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO (4+4)

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
(con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il Sig./la Sig.ra¹ _____,
nato/a a _____ (____), il _____, residente in _____ via
_____, C.F. _____,
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
_____, C.F. _____,
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:

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 _____, via _____ n. civico _____ piano _____ scala _____ composto di n. vani _____ oltre cucina [se presente] e servizi, e dotata altresì [segue descrizione _____

¹ Qualora la parte sia società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'articolo 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società
- ufficio del Registro Imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali)
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento
- stato di unipersonalità (società di capitali)

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 euro ad un massimo di 2.065 euro - secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile - da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo.

Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

dell'immobile locato] _____ e dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) _____ per una superficie complessiva di circa _____, non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti, e identificato come segue:

Tabelle Millesimali

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

Comunicazione ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

Dati catastali: foglio..... mappale..... subalterno.....
cat.catastale classe..... vani..... rendita 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, consegna al conduttore attestazione ACE rilasciata il _____.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni², (*..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 AR – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza³.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per

² La durata minima è di 4 (quattro) anni.

³ Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 (trentasei) mensilità dell'ultimo canone di locazione.

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) 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 da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

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) mesi.

4. CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui €, (.....), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di €..... (.....) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti [ad esempio: tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al locatore]⁴, unitamente ad un acconto mensile di Euro [.....] per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal locatore o da un suo rappresentante.

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. 392/78, per qualunque 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, e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

⁴ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla Legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

5. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito non sarà / sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del ...⁵ 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.

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.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori"⁶, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento⁷.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 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 verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

⁵ Consigliato nella misura massima del 75% in analogia a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002.

⁶ La "Tabella oneri accessori" ove ritenuto opportuno potrà essere allegata direttamente al contratto e sottoscritta dalle parti.

⁷ Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, n. 85 - Supplemento Ordinario n. 59. Ove ritenuto opportuno la "Tabella oneri accessori" potrà essere allegata direttamente al contratto e sottoscritta dalle parti.

7. DEPOSITO CAUZIONALE.

Il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione, di € (.....), pari a mensilità (sino ad un massimo di 3 mensilità, ex art. 11, l. n. 392 del 1978)⁸ del canone di locazione determinato tra le parti⁹.

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

[Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto].

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:

8. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi¹⁰:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto¹¹.

⁸ Fatto salvo il limite massimo di importo del deposito, pari a tre mensilità di canone, sarà in facoltà delle parti convenire, in sostituzione del deposito stesso, altra forma di garanzia.

⁹ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla Legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

¹⁰ Il conduttore s'impegna a comunicare alla locatrice ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Per le persone fisiche, occorre riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, 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.

¹¹ Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

La Corte Costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404 (in G.U. 1a s.s. 13/04/1988, n. 15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'art. 6, primo comma, della legge 27 luglio

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, al conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico ogni obbligo stabilito dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla L. 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286.

Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

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 ad effettuare adattamento di sorta.

Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad 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 ricevuta¹², 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.

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.

1978, n. 392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente *more uxorio*"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'art. 6, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale".

¹² In sede di eventuale rinnovo, si consiglia una verifica del verbale di consegna dell'immobile allegato al contratto.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

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 ed 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.

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).

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni¹³.

¹³ 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,

OPPURE

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, funzionante, con il seguente rendimento

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 DPR n. 412/93.

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 ed 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, che 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.

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 ed accessoria.

È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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 ad osservare le deliberazioni dell'assemblea

dei condomini 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.

15. INSTALLAZIONE ANTENNA TELEVISIVA

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.

16. 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.

17. DIRITTO DI PRELAZIONE

Il conduttore ha/non ha¹⁴ diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392¹⁵.

18. 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.

¹⁴ Cancellare l'ipotesi non prescelta.

¹⁵ Ai sensi dell'art. 1, comma 10, del D.M. emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti il 30 dicembre 2002 «È nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

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.

19. 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 sarà tenuta a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della loca locata.

20. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. CLAUSOLA DI 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 giustizia¹⁶.

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

Allegato A (Tabella G - D.M. 30.12.2002)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

¹⁶ Come disposto dall'art. 2, comma 2, del D.lgs 4 marzo n. 28 il procedimento descritto non preclude le negoziazioni volontarie e paritetiche, anche nell'ambito delle rispettive organizzazioni di rappresentanza, relative alla controversia previste in accordi territoriali, protocolli di intesa e carte servizi.

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed 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) “Installazione antenna televisiva”, 16) “Accesso all’immobile”, 17) “Diritto di prelazione”, 18) “Oneri fiscali e di registrazione”, 19) “Clausole essenziali e risoluzione”, 20) “Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali”, 22) “Modifiche e/o integrazioni del contratto”, 23) “Domicilio”, 24) “Clausola di risoluzione delle controversie”, le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal “conduttore” stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ALTRE CLAUSOLE UTILI:

Condominio

Nel caso in cui l'Immobile sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il conduttore è tenuto:

a) ad osservare, e a far osservare ai propri conviventi, collaboratori domestici e ospiti, integralmente le prescrizioni contenute nel regolamento di condominio, che gli viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, impegnandosi a rispettarle serbando un comportamento conforme alle norme del corretto vivere civile.;

b) 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.

Quote ripartizione spese ed oneri

Il locatore dichiara di aver determinato la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni nelle misure qui di seguito precisate, che il conduttore approva ed espressamente accetta in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali e)
b) spese ascensore f)
c) spese riscaldamento..... g)
d) spese condizionamento h)

Il locatore, in caso, esclusivamente, di interventi edilizi autorizzati, di variazioni catastali, di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, saranno applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello dell'intervenuta variazione.

Lingua

Il presente contratto è redatto in lingua italiana ed è corredato da una traduzione in lingua [.....]. In caso di discordanze tra il testo in lingua italiana e tale traduzione, prevarrà il testo in lingua italiana.

Divieti e veicoli

Nel caso in cui l'edificio fosse dotato di cancelli ad apertura automatica il conduttore si impegna per sé, familiari, conviventi e suo visitatori a non sostare nel raggio di azione del cancello, esonerando comunque il locatore da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta tali zone, salvo espressa autorizzazione del locatore.

Obbligo solidale

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE NORME RICHIAMATE NEL CONTRATTO

Codice Civile

Art. 1456 “**Clausola risolutiva espressa**”

«I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. – 2. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto (1517) quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva».

Art. 1457 “**Termine essenziale per una delle parti**”

«1. Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale all'interesse dell'altra, questa, salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne notizia all'altra parte entro tre giorni (2964). – 2. In mancanza, il contratto s'intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione».

Art. 1590 “**Restituzione della cosa locata**”

«1. Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

2. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

3. Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

4. Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.»

Art. 1592 “**Miglioramenti**”

«1. Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. – 2. Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore».

Art. 1593 “**Addizioni**”

«Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente».

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Art. 3 (*Disdetta del contratto da parte del locatore*)

«1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia e' condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi».

Art. 5 (*Inadempimento del conduttore*)

«Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile».

Art. 6 (*Successione nel contratto*)

«1. In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. – 2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. – 3. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto».

Art. 9 (*Oneri accessori*)

«1. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. – 2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. – 3. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. – 4. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. – 5. La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi».

Art. 11 (*Deposito cauzionale*)

«Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno».

Art. 55 (*Termine per il pagamento dei canoni scaduti*)

«1. La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i

canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

2. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

3. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

4. La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

5. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto».

D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla L. 18 maggio 1978, n. 191)

Art. 12

«1. Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato. – 2. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, i soggetti di cui al primo comma hanno l'obbligo di provvedere alla comunicazione, all'autorità di pubblica sicurezza, di tutti i contratti, anche verbali, stipulati successivamente alla data del 30 giugno 1977 e in corso alla data di entrata in vigore del decreto-legge. – 3. La comunicazione di cui ai precedenti commi può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale. – 4. Nel caso di violazione delle disposizioni indicate nei commi precedenti si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 200 mila a lire tre milioni. La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, nonché dai vigili urbani del comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal sindaco ed i proventi sono devoluti al comune. Si applicano, per quanto non previsto, le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 706».

Il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 (in G.U. 13 maggio 2011, n. 110), convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. 12 luglio 2011, n. 160), ha disposto (con l'art. 5, comma 4) la modifica dell'art. 12: «Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191».

D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286

Art. 7 (*Obblighi dell'ospitante e del datore di lavoro*)

«1. Chiunque, a qualsiasi titolo, da alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, [. . .] ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. - 2. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta. - 2-bis. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro». [Testo in vigore dal: 1-1-2007]

N.B.: La legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005) ha stabilito che questa comunicazione non vada fatta più all'autorità di Pubblica Sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle Entrate in via telematica su apposito modulo fornito gratuitamente.

DPR n. 412/93

(attuativo dell'art. 4, quarto comma, della legge n. 10/91 sul risparmio energetico)

Art. 11 (*Esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi*)

«1. L'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono affidati al proprietario, definito come alla lettera j) dell'articolo 1, comma 1, o per esso ad un terzo, avente i requisiti definiti alla lettera o) dell'articolo 1, comma 1, che se ne assume la responsabilità. L'eventuale atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, che lo espone altresì alle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'articolo 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, deve essere redatto in forma scritta e consegnato al proprietario. Il terzo eventualmente incaricato, non può delegare ad altri le responsabilità assunte, e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto delle attività di sua competenza, fermo restando il rispetto della legge 5 marzo 1990 n. 46, per le attività di manutenzione straordinaria, e ferma restando la propria diretta responsabilità ai sensi degli articoli 1667 e seguenti del codice civile. Il ruolo di terzo responsabile di un impianto e' incompatibile con il ruolo di fornitore di energia per il medesimo impianto, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto servizio energia, [...]. - 2. Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche [...].»