

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO*(contratto a canone libero ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431)***FAC-SIMILE EDITABILE DA PERSONALIZZARE PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE****TRA**

Locatore	<i>[nome e cognome / denominazione]</i>
Nato/a a - il	<i>[luogo] - [data]</i>
Codice fiscale	<i>[codice fiscale]</i>
Residenza / sede	<i>[indirizzo completo]</i>
Recapiti	<i>[telefono ed e-mail / PEC]</i>
Titolo sull'immobile	<i>[proprietà / usufrutto / altro titolo]</i>

E

Conduttore	<i>[nome e cognome]</i>
Nato/a a - il	<i>[luogo] - [data]</i>
Codice fiscale	<i>[codice fiscale]</i>
Residenza attuale	<i>[indirizzo completo]</i>
Recapiti	<i>[telefono ed e-mail / PEC]</i>
Documento	<i>[tipo, numero, autorità e scadenza]</i>

*di seguito, congiuntamente, anche "Parti".***SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

1. OGGETTO E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare destinata ad abitazione indicata di seguito, unitamente alle pertinenze espressamente elencate. I dati inseriti devono corrispondere alla documentazione catastale e al titolo in forza del quale il Locatore dispone del bene.

Indirizzo	<i>[Comune, CAP, via/piazza, numero civico]</i>
Piano / interno / scala	<i>[dati]</i>
Dati catastali	<i>[foglio, particella, subalterno, categoria e rendita]</i>
Consistenza	<i>[numero vani, servizi e superficie indicativa]</i>
Pertinenze	<i>[cantina, soffitta, garage, posto auto, altre]</i>
Arredi	<i>[] non arredato [] arredato come da inventario allegato</i>
Quote millesimali	<i>[proprietà, riscaldamento, acqua, altre]</i>

2. CONSEGNA E STATO DELL'IMMOBILE. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di riceverlo nello stato descritto nel verbale di consegna, con le dotazioni, le chiavi e le letture dei contatori indicate negli allegati. Il Conduttore si obbliga a custodire il bene con diligenza e a restituirlo, alla cessazione del rapporto, libero da persone e cose e nello stato in cui è stato ricevuto, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto.

3. DESTINAZIONE E PERSONE OCCUPANTI. L'immobile è concesso esclusivamente per uso abitativo del Conduttore e delle persone di seguito indicate: [nomi e rapporto con il Conduttore]. Qualsiasi utilizzo diverso, professionale o ricettivo deve essere previamente autorizzato per iscritto dal Locatore e deve risultare compatibile con la legge, il regolamento condominiale e la destinazione urbanistica dell'unità.

4. DURATA, DECORRENZA E RINNOVO. La locazione ha durata di quattro anni, con decorrenza dal [data] e prima scadenza il [data]. Alla prima scadenza il contratto è rinnovato di diritto per ulteriori quattro anni, salvo disdetta del Locatore nei casi e con le modalità previsti dall'art. 3 della Legge n. 431/1998. Alla scadenza del secondo quadriennio ciascuna Parte può attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni o comunicare la rinuncia al rinnovo con preavviso di almeno sei mesi; in mancanza, il contratto prosegue alle medesime condizioni secondo la disciplina vigente.

5. CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO. Il canone annuo è convenuto in euro [importo in cifre] ([importo in lettere]), da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di euro [importo] ciascuna, entro il giorno [numero] di ogni mese, mediante [bonifico / altro mezzo tracciabile] sul conto intestato a [intestatario], IBAN [IBAN]. Il pagamento non può essere sospeso o ritardato per contestazioni del Conduttore, fatto salvo quanto previsto da norme inderogabili o da provvedimenti dell'autorità competente.

6. REGIME FISCALE E AGGIORNAMENTO DEL CANONE. Le Parti selezionano una sola delle seguenti opzioni e cancellano quella non applicabile: [] REGIME ORDINARIO: il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta scritta del Locatore, nella misura del [percentuale] della variazione dell'indice ISTAT FOI verificatasi nell'anno precedente; imposta di registro e bollo saranno assolte secondo la normativa vigente. [] CEDOLARE SECCA: il Locatore dichiara di optare per il relativo regime, se ne ricorrono i presupposti, e rinuncia per tutta la durata dell'opzione a qualsiasi aggiornamento del canone, incluso quello ISTAT. L'opzione e le eventuali revoche saranno comunicate mediante gli adempimenti fiscali previsti.

7. DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE. A garanzia delle obbligazioni contrattuali il Conduttore versa al Locatore euro [importo], pari a n. [numero, massimo tre] mensilità del canone, che non potranno essere imputate in conto canoni senza accordo scritto. Il deposito sarà restituito dopo la riconsegna dell'immobile e la verifica dello stato dei luoghi e dei pagamenti, detratte le somme documentate eventualmente dovute. Restano dovuti gli interessi legali nei casi e con le modalità previste dalla legge. Ulteriori garanzie: [eventuale fideiussione / garante / nessuna].

8. ONERI ACCESSORI, UTENZE E CONGUAGLI. Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori e i servizi di sua competenza secondo la legge, gli accordi applicabili e la ripartizione condominiale. Il Conduttore provvede alle utenze riferibili al proprio consumo e alla tassa sui rifiuti, ove dovuta. Gli acconti condominiali sono fissati in euro [importo] mensili, salvo conguaglio sulla base dei rendiconti. Il Locatore mette a disposizione la documentazione giustificativa nei limiti e con le modalità previste dalla disciplina vigente.

9. MANUTENZIONE, GUASTI E RIPARAZIONI. Il Conduttore esegue le piccole riparazioni dipendenti dall'uso e risponde dei danni causati da negligenza, uso improprio o fatto delle persone ammesse nell'immobile. Le riparazioni non di sua competenza devono essere comunicate tempestivamente al Locatore. In caso di urgenza il Conduttore adotta le misure necessarie a evitare l'aggravamento del danno e informa senza ritardo il Locatore, conservando ogni documentazione utile.

10. OPERE, MIGLIORIE E INSTALLAZIONI. Il Conduttore non può eseguire opere, modifiche strutturali, innovazioni o installazioni che alterino stabilmente l'immobile o gli impianti senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore e senza gli eventuali titoli amministrativi. L'autorizzazione deve indicare se, alla cessazione del rapporto, le opere dovranno essere rimosse e se spetterà un rimborso. In mancanza di accordo scritto non è riconosciuto alcun indennizzo, salvi i diritti inderogabili previsti dalla legge.

11. SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE. La sublocazione totale o parziale, il comodato dell'immobile e la cessione del contratto sono vietati salvo preventiva autorizzazione scritta del Locatore e salvo quanto previsto da norme inderogabili. L'ospitalità temporanea di familiari o altre persone non costituisce di per sé sublocazione, purché non determini un diverso uso dell'immobile o un corrispettivo occulto.

12. REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONVIVENZA. Il Conduttore dichiara di ricevere o di poter consultare il regolamento condominiale e si impegna a rispettarlo e a farlo rispettare alle persone che occupano o frequentano l'immobile. Sono vietati comportamenti che provochino immissioni intollerabili, pericoli o pregiudizi alle parti comuni e agli altri occupanti dello stabile.

13. ACCESSO ALL'IMMOBILE. Il Conduttore consente l'accesso al Locatore, all'amministratore o a tecnici incaricati quando sia necessario per verifiche, manutenzioni, lavori o adempimenti, previo congruo preavviso e in giorni e orari concordati, salvo urgenze. Negli ultimi mesi di locazione, in caso di vendita o nuova locazione, le visite potranno essere organizzate con modalità ragionevoli e tali da limitare il disagio del Conduttore.

14. RECESSO DEL CONDUTTORE. Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento per gravi motivi, dandone comunicazione al Locatore con preavviso di sei mesi mediante raccomandata A/R o PEC. Le Parti convengono inoltre la seguente eventuale facoltà di recesso più favorevole: [descrivere oppure indicare "nessuna ulteriore facoltà"]. Canoni e oneri restano dovuti sino alla data di efficacia del recesso e alla riconsegna, salvo diverso accordo scritto.

15. INADEMPIMENTO E MOROSITÀ. Il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori produce gli effetti previsti dalla legge. Il Locatore potrà agire per l'adempimento, la risoluzione e il rilascio dell'immobile nel rispetto delle procedure applicabili. Eventuali tolleranze o ritardi nell'esercizio dei diritti non costituiscono rinuncia né modifica del contratto.

16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E IMPIANTI. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica quando dovuto, relative alla prestazione energetica dell'immobile. Estremi APE: [codice / data / classe / scadenza]. La documentazione amministrativa e tecnica disponibile sugli impianti è indicata nell'elenco allegati. La presente dichiarazione deve essere adattata alle prescrizioni applicabili al caso concreto.

17. REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI. Il contratto sarà registrato nei termini di legge a cura di [Locatore / Conduttore / intermediario]. In regime ordinario, imposta di registro e bollo saranno ripartite secondo la disciplina vigente e gli accordi leciti tra le Parti; in caso di cedolare secca si applicheranno le relative regole fiscali. Proroghe, cessioni, risoluzioni e variazioni saranno comunicate all'Agenzia delle Entrate mediante il modello e le procedure vigenti.

18. COMUNICAZIONI E DOMICILIO. Per le comunicazioni relative al rapporto le Parti indicano i recapiti riportati in epigrafe e si impegnano a comunicare ogni variazione. Le comunicazioni formali saranno inviate mediante raccomandata A/R, PEC o altro mezzo idoneo a provarne ricezione e contenuto. Ai fini del rapporto, il Conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato, salvo successiva comunicazione scritta di diverso domicilio.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI. I dati personali delle Parti sono trattati esclusivamente per la predisposizione, esecuzione, registrazione e gestione del rapporto di locazione, nonché per adempiere obblighi di legge, fiscali, amministrativi e condominiali. I dati possono essere comunicati ai soggetti che intervengono in tali adempimenti nei limiti necessari. Ciascuna Parte dichiara di aver ricevuto le informazioni sul trattamento dei dati applicabili al proprio ruolo.

20. DISPOSIZIONI FINALI E CONDIZIONI PARTICOLARI. Per quanto non disciplinato dal presente contratto si applicano il Codice civile, la Legge n. 431/1998, le disposizioni ancora vigenti della Legge n. 392/1978 e le altre norme applicabili. Ogni modifica deve risultare da atto scritto firmato da entrambe le Parti. L'eventuale nullità di una clausola non travolge le altre disposizioni, salvo che la clausola sia essenziale. Condizioni particolari concordate: [inserire eventuali pattuizioni lecite e specifiche oppure "nessuna"].

ALLEGATI

- ☐ Documento di identità e codice fiscale delle Parti
- ☐ Planimetria e dati catastali
- ☐ Attestato di prestazione energetica (APE)
- ☐ Inventario degli arredi e documentazione fotografica
- ☐ Verbale di consegna, chiavi e letture dei contatori
- ☐ Regolamento condominiale e tabella di ripartizione spese
- ☐ Eventuale garanzia / fideiussione
- ☐ Altro: _____

Luogo e data: _____

Il Locatore

Il Conduttore

Approvazione specifica delle clausole - Ove applicabili gli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore dichiara di aver letto e di approvare specificamente le clausole n. 5 (pagamento), 6 (regime fiscale e aggiornamento), 7 (deposito e garanzie), 8 (oneri), 10 (opere), 11 (sublocazione e cessione), 13 (accesso), 14 (recesso), 15 (inadempimento), 17 (registrazione), 18 (comunicazioni) e 20 (disposizioni finali e condizioni particolari).

Il Locatore

Il Conduttore