

**GUIDA ALLA COMPILAZIONE DEL CONTRATTO DI  
LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (4+4) (aggiornata a luglio  
2015)**

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>Contratto di locazione ad uso abitativo</b> (art 2, legge n. 431/1998)</p>	
<p>- Inserisci i dati relativi al locatore.</p> <p>- Il locatore è:</p> <p>    a) una persona fisica</p> <p>    b) una persona giuridica (es. società).</p>	<p>a) Il Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale ...., di seguito denominato locatore,</p> <p>b) Il Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., nella sua qualità di amministratore unico/legale rappresentante/titolare della società ..., con sede in ... (...), via ..., codice fiscale ... - P.Iva ..., iscritta al registro delle imprese di ..., di seguito denominato locatore,</p> <p style="text-align: center;">concede in locazione</p>	<p>Se una della parti è una società di capitali, devono essere indicati nel contratto anche il capitale sociale, nella misura effettivamente versata come risultante dall'ultimo bilancio, e l'eventuale stato di società unipersonale (artt. 2250 e 2630 c.c.)</p>
<p>Inserisci i dati relativi al conduttore.</p>	<p>al Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., di seguito denominato conduttore, identificato mediante il seguente documento di identità ... , che accetta per sé e per i suoi aventi causa,</p>	
<p>Inserisci i dati dell'immobile che si intende dare in locazione.</p>	<p>l'unità immobiliare posta in ...., via ...., n. civico .... piano ...., scala ...., interno n. .... composta di numero .... vani, oltre cucina e servizi,</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
Indica gli eventuali ulteriori elementi di cui è dotata l'unità immobiliare.	e dotata anche dei seguenti elementi accessori: a) cantina b) autorimessa singola, c) posto auto in comune, d) posto auto in esclusiva e) ...	
L'immobile è ammobiliato? a) sì b) no	L'unità immobiliare a) è ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. b) non è ammobiliata	
Inserisci i dati catastali dell'immobile.	L'unità immobiliare è identificata al Catasto del Comune di .... con i seguenti elementi: b) Foglio ... c) Particella ... d) Subalterno ....	Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente.

<b>ISTRUZIONI</b>	<b>TESTO CONTRATTO</b>	<b>INFO LEGALI</b>
	<p>Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.</p>	<p>L'art. 6 del d.lgs n.192/2005 rende obbligatoria l'inserimento di questa clausola contrattuale.</p> <p>In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione e' da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.</p>
	<p>La locazione è regolata dalle seguenti clausole:</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>Indica il giorno a partire dal quale decorre la locazione.</p>	<p><b>1) Durata</b>  La locazione ha una durata di anni quattro, che decorrono dal .././.....  Decorsi i primi quattro anni, il contratto si intenderà rinnovato per altri quattro anni, a meno che il locatore comunichi al conduttore che non intende rinnovare il contratto per uno dei motivi, specificatamente individuato, previsti dall'art. 3, comma 1 della l. n. 431/1998. Il locatore deve comunicare questa sua intenzione al conduttore mediante raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.  Nel caso di rinnovo dopo i primi quattro anni, alla scadenza degli ulteriori quattro anni ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. Entro i sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata, la parte interpellata deve rispondere con lettera raccomandata. In mancanza di risposta o se le parti non raggiungono un accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.  Se, al contrario, nessuna delle parti attiva la procedura prima descritta, il contratto si intende tacitamente rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle stesse condizioni previste da questo contratto.</p>	<p>Questa clausola riproduce il testo di legge (art. 2 della legge n. 431/1998).  In base all'art. 3, comma 1 della l. n. 431/1998, il locatore può avvalersi della facoltà di non rinnovare il contratto per ulteriori 4 anni nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se egli intende destinare l'immobile locato ad uso abitativo, commerciale, artigianale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli.</li> <li>- Se il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.</li> <li>- Se il conduttore dispone di alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune.</li> <li>- Se l'unità immobiliare è ubicata in un edificio gravemente danneggiato che deve essere radicalmente ristrutturato.</li> <li>- Se il locatore intende vendere l'immobile a terzi, salvo, sempre, il diritto di prelazione del conduttore.</li> </ul>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>2) Recesso del conduttore</b>            Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, per gravi motivi, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi, mediante lettera raccomandata.</p>	<p>Questa clausola riproduce il testo di legge (art. 27 della legge n. 392/1978).</p>
	<p><b>3) Destinazione dell'immobile</b>            L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.</p>	
<p>L'inquilino, con il consenso scritto del locatore, può dare in sublocazione o in comodato in tutto o in parte l'immobile?            a) sì            b) no</p>	<p>a) <b>4) Sublocazione e comodato</b>            Il conduttore potrà, con il consenso scritto del locatore, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.            Lo stesso locatore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.</p> <p>b) <b>4) Divieto di sublocazione e comodato</b>            Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>- Indica l'importo del canone, della rata mensile, il mezzo ed il giorno di pagamento.</p> <p>- Il canone sarà aggiornato? A) sì B) no</p> <p>- Se il canone sarà aggiornato ogni anno, indica le modalità e la misura di aggiornamento.</p>	<p><b>5) Canone</b></p> <p>Il canone annuo della locazione è fissato in € ..., .... ( indicare importo in lettere) che il conduttore è obbligato a corrispondere in rate mensili anticipate di € ... ciascuna, che il conduttore deve versare</p> <p>a) con bonifico bancario b) al domicilio del locatore c) altro, specificare</p> <p>entro il giorno ... di ogni mese, unitamente ad un acconto mensile di euro ... (-indicare importo in lettere- ....) per spese condominiali accessorie, salvo conguaglio.</p> <p>A) Il canone sarà aggiornato ogni anno,</p> <p>a) automaticamente b) a richiesta del locatore, nella misura del</p> <p>a) 100% b) 75%</p> <p>della variazione in aumento dell'ultimo indice disponibile dei prezzi al consumo accertati dall'Istat per le famiglie di operai ed impiegati (cd. indice FOI), che si è verificata rispetto al mese in cui è stato concluso il presente contratto.</p> <p>B) Il canone come sopra fissato non potrà essere aumentato né aggiornato.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>6) Mancato pagamento del canone</b>            Ai sensi degli artt. 5 e 55, legge 392/78, in caso di mancato pagamento puntuale di due rate del canone ovvero in caso di mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, il contratto si intende risolto nel momento in cui il locatore comunica al conduttore che intende avvalersi di questa clausola, secondo quanto previsto dall'art. 1456 c.c..</p>	<p>Art. 1456 c.c.: “I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.”</p>
	<p><b>7) Pagamento oneri accessori</b>            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, del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/1998.            In ogni caso, ai sensi dell'art. 9, legge 392/78, 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, dello spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, se istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.</p>	<p>La tabella oneri accessori emanata con decreto ministeriale contiene una ripartizione delle spese e degli oneri necessari per il godimento e la manutenzione dell'immobile.            Fare riferimento a questa tabella rappresenta uno modo ragionevole per prevenire ogni eventuale controversia tra conduttore e locatore in materia di riparto delle spese.            Tuttavia, le parti possono decidere di ripartire diversamente tali spese.</p> <p>Nota: Puoi scaricare la tabella dal <a href="#">sito</a></p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>8) Stato dell'immobile</b></p> <p>Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso concordato. Egli si impegna a restituire l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, in conformità a quanto previsto dall'art. 1590 c.c..</p> <p>Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica innovativa, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.</p> <p>Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, se esistente, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.</p>	<p>Art. 1590 c.c.: “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.</p> <p>In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.</p> <p>Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.</p> <p>Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.”</p>
	<p><b>9) Sopralluoghi</b></p> <p>Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previa richiesta o con preavviso, l'accesso nell'immobile locatogli per controllarne lo stato di manutenzione o per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o locarlo.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>1) Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile?  a) sì  b) no</p> <p>2) Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione dell'immobile alla scadenza del contratto?  a) sì  b) no</p>	<p><b>10) Diritti di prelazione</b>  1a) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978.  1b) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare.</p> <p>2a) Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge n. 392/1978.  2b) Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.</p>	<p>Legge n. 392/1978: <a href="#">link al testo</a></p>
<p>Indica l'importo del deposito cauzionale che il conduttore versa al locatore a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto.</p>	<p><b>11) Deposito cauzionale</b>  A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con questo contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro ....., pari a .... mensilità del canone, di cui il locatore rilascia quietanza. Questa somma non è imputabile in conto canoni e/o oneri accessori ed è produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.</p>	

<b>ISTRUZIONI</b>	<b>TESTO CONTRATTO</b>	<b>INFO LEGALI</b>
	<p><b>12) Registrazione e spese</b> Il locatore provvede alla registrazione del contratto, di cui darà notizia al conduttore. Il conduttore corrisponderà al locatore una quota pari alla metà dell'imposta di registro versata dal locatore ai fini della registrazione. Le imposte di bollo per questo contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.</p>	
	<p><b>13) Autorizzazione trattamento dati</b> Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003.</p>	
	<p><b>14) Rinvio alle norme di legge</b> Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi.</p>	

<b>ISTRUZIONI</b>	<b>TESTO CONTRATTO</b>	<b>INFO LEGALI</b>
<p>Indica il luogo ed il giorno in cui è stato sottoscritto il contratto.</p>	<p>Letto, approvato e sottoscritto.</p> <p>... (luogo), ... (giorno)</p> <p>Il locatore</p> <p>Il conduttore</p>	<p>In questo modello di contratto non sono presenti clausole che devono essere specificatamente approvate per iscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c..</p>