

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

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>Contratto di locazione abitativa di natura transitoria (art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)</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.

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<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, come modificato dalla legge 147 del 2013, 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>	
<p>Indica i mesi di durata del contratto ed il giorno a partire dal quale decorre la locazione.</p>	<p>1) Durata Il contratto è stipulato per la durata di mesi ... dal ../../.... al ../../.... , giorno in cui, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.</p>	<p>Il contratto deve avere una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi (art. 2, decreto ministeriale n. 276500/1999).</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>1) L'esigenza che giustifica la transitorietà del contratto è:</p> <p>a) del locatore</p> <p>b) del conduttore</p> <p>2) Nell'ipotesi b), indica il documento da cui si ricava l'esigenza del conduttore.</p> <p>3) In ogni caso, indica il tipo di esigenza e gli estremi dell'accordo locale (ove esistente) stipulato nel Comune in cui si trova l'immobile da locare.</p>	<p>a) 2) Esigenza del locatore</p> <p>Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 n. 431/98 e dall'Accordo locale depositato il .././.... presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:</p> <p>Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata che deve inviare al conduttore entro .. giorni prima della scadenza del contratto.</p> <p>In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.</p>	<p>Gli accordi locali tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini individuano le esigenze che possono giustificare la transitorietà del contratto. Al di là di quanto previsto da tali accordi, le parti possono fare riferimento a qualsiasi esigenza specifica e del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata (art. 4, decreto ministeriale n. 22337/2006).</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>b) 2) Esigenza del conduttore Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo locale depositato il ../../ presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i .. mesi per il seguente motivo:, che documenta allegando al presente contratto</p>	<p>Soltanto il conduttore è tenuto ad allegare al contratto la documentazione che attesti la sussistenza della sua esigenza transitoria. Nel caso il contratto sia stipulato per un'esigenza transitoria del locatore, quest'ultimo non è tenuto a produrre alcuna documentazione. Al contrario, l'onere di confermare, tramite lettera raccomandata, il verificarsi dell'esigenza transitoria prima della scadenza del contratto è previsto solo a carico del locatore e non anche del conduttore.</p>
<p>Indicare i mesi di preavviso necessaria per l'eventuale comunicazione di recesso del conduttore.</p>	<p>3) Recesso del conduttore Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, per gravi motivi, dandone comunicazione al locatore con preavviso di .. mesi, mediante lettera raccomandata.</p>	
	<p>4) Destinazione dell'immobile L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>5) Divieto di sublocazione e comodato 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>	
<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>6) Canone Il canone annuo della locazione è fissato in € ... (-indicare importo in lettere-). Il conduttore è obbligato a corrispondere il canone in rate mensili anticipate di € ... ciascuna, che devono essere versate</p> <p>a) con bonifico bancario -<i>oppure</i>- b) al domicilio del locatore -<i>oppure</i>- 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, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'Istat per le famiglie di operai ed impiegati (cd. indice FOI), che si è verificata nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.</p> <p>b) Il canone come sopra fissato non potrà essere aumentato né aggiornato.</p>	<p>Nelle 11 aree metropolitane, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, il canone deve essere determinato entro i valori minimi e massimi individuati dagli accordi raggiunti su base locale dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Se non esiste alcun accordo, si fa riferimento a quello vigente nel Comune più vicino con un numero di abitanti simile. Le parti possono anche concordare una variazione in aumento del canone previsto nell'accordo di riferimento, fino ad un massimo del 20% per tenere conto, anche per zone specifiche, di particolari esigenze locali da indicarsi in contratto (art. 1, decreto ministeriale, n. 22337/2006).</p> <p>In tutti gli altri comuni, il canone è liberamente determinabile.</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>7) Mancato pagamento del canone 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>- Legge n. 392/1978: link al testo</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>8) Pagamento 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, 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 sito</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>9) Stato dell'immobile Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto. 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.. 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. 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. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà. Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.”</p>
	<p>10) Sopralluoghi 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>	
<p>Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile? a) sì b) no</p>	<p>11) Diritti di prelazione 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>Legge n. 392/1978: link al testo</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>Indica l'importo del deposito cauzionale che il conduttore versa al locatore a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto.</p>	<p>12) Deposito cauzionale 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>	
	<p>13) Registrazione e imposte 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>14) Autorizzazione trattamento dati 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>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>15) Rinvio alle norme di legge Per quanto non previsto da questo contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi.</p>	
	<p>16) Conciliazione stragiudiziale Ciascuna parte potrà facoltativamente adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di questo contratto la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica di cui all'art. 6 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 n.10774.</p>	
<p>Indica il luogo ed il giorno in cui è stato sottoscritto il contratto.</p>	<p>Letto, approvato e sottoscritto. ... (luogo), ... (giorno) Il locatore 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>