

# Contratto-tipo di locazione a uso abitativo

nel "libero mercato" (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 ..... , CF  
....., 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 ..... , CF  
....., 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:**

## **Art. 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 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:

### **Tablelle Millesimali**

Proprietà .....

Riscaldamento .....

Acqua .....

Altre .....

1 Qualora la parte sia società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'art. 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 a 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.

**Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 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 .....

**Art. 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 a/r – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza<sup>3</sup>.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per 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 dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

### **Art. 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.

### **Art. 4 Canone e pagamento**

Le Parti pattuiscono il canone in annui euro ..... , (..... ), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro ..... ( .....), 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]<sup>4</sup>, unitamente a 2

La durata minima è di 4 (quattro) anni.

<sup>3</sup> Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

<sup>4</sup> Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 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».

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. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a 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 dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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 condòmino.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori"<sup>6</sup>, 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 431/19987.

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%. 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.

#### **Art. 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 euro .....( .....), pari a .....mensilità (sino a un massimo di 3 mensilità, ex art. 11 legge 392/1978)<sup>8</sup> del canone di locazione determinato tra le Parti.

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.

<sup>5</sup> Consigliato nella misura massima del 75% in analogia a quanto previsto dal d.m. 30 dicembre 2002.

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

<sup>7</sup> Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, n. 85, Supplemento Ordinario n. 59.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 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».

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: .....

### **Art. 8 Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi<sup>10</sup>:

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

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto<sup>11</sup>.

### **Art. 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, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

### **Art. 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 a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a 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 ricevuta<sup>12</sup>, 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.

### **Art. 11 Addizioni e migliorie**

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni<sup>10</sup> Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore 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 d.l. 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 PS, ai sensi dell'art. 7 del d. lgs. 286/1998.

<sup>11</sup> Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 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 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale 1a s.s. 13/04/1988, n. 15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale «dell'art. 6, comma 1, della legge 27 luglio 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, comma 3, 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». <sup>12</sup> In sede di eventuale rinnovo, si consiglia una verifica del verbale di consegna dell'immobile allegato al contratto. 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. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

### **Art. 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 e 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.

### **Art. 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 e 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 comuni<sup>13</sup>.

#### **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 d.P.R. 412/1993.

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 e 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.

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

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, sia 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.

#### **Art. 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 e accessoria.

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

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 a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 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.

#### **Art. 17 Diritto di prelazione**

Il Conduttore ha/non ha<sup>14</sup> diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 39215.

#### **Art. 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 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 artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

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.

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.

#### **Art. 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, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

#### **Art. 20 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali**

Il Locatore e 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.

#### **Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 24 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 Giustizia<sup>16</sup>.

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

<sup>16</sup> Come disposto dall'art. 2, comma 2, del d. lgs 4 marzo 2010, 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.

Allegato A (Tabella G - d.m. 30 dicembre 2002)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e 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 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e 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) a 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 e 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 suoi 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.