

**CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO  
EX ART. 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 431 DEL 09/12/98**

La Sig.ra ..... nata a ..... il .....residente in ....., C.F.  
....., di seguito denominata locatore

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al Sig. .... nato a ..... il ....., residente in .....v. ...., C.F.  
....., di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi  
causa, l'unità immobiliare posta in ....., v. .... piano ..... composta di n.  
.....vano, oltre cucina e servizi, e dotata dei seguenti accessori: .....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

**1.** Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal ..... al ..... e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 431 del 09/12/1998, da recapitarsi mediante lettera A/R -contenente la specificazione del motivo invocato- almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà 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 A/R da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta gg dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di anni quattro in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera A/R almeno 6 mesi prima della scadenza. **2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera A/R al locatore con preavviso di mesi 6 (sei) **3.** L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: ..... 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 cost. 7 aprile 1988,

n. 404. **4.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. **5.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € ..... che il conduttore si obbliga a corrispondere sul .....in n. 12 rate eguali anticipate di € ..... ciascuna scadenti il 05 (cinque) di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno- automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore – nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. **6.** 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 puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge. La tassa smaltimento rifiuti rimane a totale carico del conduttore che provvederà a comunicare la variazione al servizio di competenza. **7.** Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se richiesta sarà fatta entro trenta giorni dalla data stessa ; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta. **8.** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. **9.** Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata ..... tinteggiata a nuovo, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso,

pena il risarcimento del danno. Il conduttore ogni anno è tenuto, a proprie spese, alla verifica della caldaia a gas da un tecnico specializzato che dovrà aggiornare il libretto di impianto. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile- che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso – e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli abitanti dello stabile. **10.** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore. Quanto alle eventuali migliorie o addizioni che venissero eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo – a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione – della rimessione in pristino, a proprie spese. **11.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni dei servizi. **12.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore ( con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € ..... pari a tre mensilità del canone, non imputabile dal conduttore in conto pigioni e produttiva di interessi bancari. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. **13** 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, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento. Per gli oneri accessori non considerati le parti faranno applicazione della Tabella ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma – Atti privati al n. C46286 in data 22/11/1994. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di

ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avrà inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In una col pagamento della prima rata del canone, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. **14.** Il conduttore avrà diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniranno in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori. **15.** Il conduttore – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo. **16.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi. **17.** Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, ove essa sia dovuta, dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Il conduttore, in caso di risoluzione anticipata del contratto, provvederà al pagamento dell'imposta fissa di registro. **18.** 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. **19.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto. **20.** Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.L. 196/2003). **21.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto Udine lì.....

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,4,6,9,10,11,12,14,17,18

Il locatore

Il conduttore