

**LOCAZIONE ABITATIVA (LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, ARTICOLO 2, COMMA 3)  
CONFORME ALL'ALLEGATO A DEL D.M. 16.01.2017**

Il /La Sig/ra \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)  
Via \_\_\_\_\_ n.civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
di seguito denominato/a Locatore,

***concede in locazione***

Al/la Sig/ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato/a conduttore,  
identificato/a mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_  
scala \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, composto di n. \_\_\_\_\_ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei  
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune  
o meno, ecc.): \_\_\_\_\_  
superficie (DPR 138/98) mq \_\_\_\_\_; non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto  
dalle parti. Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992 n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto  
1992 n. 359)  
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:  
Foglio \_\_\_\_\_  
Particella (Map./Num.) \_\_\_\_\_  
Subalterno \_\_\_\_\_  
Categoria Catastale \_\_\_\_\_  
Rendita Catastale \_\_\_\_\_ porzione/intera \_\_\_\_\_  
Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: \_\_\_\_\_  
Prestazione energetica: \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**ARTICOLO 1 (Durata)** – Il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_  
al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il  
contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda  
adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98, ovvero  
vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di  
proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero  
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. In mancanza della comunicazione il contratto è  
rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità  
dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha  
riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha  
diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato, o in  
alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**ARTICOLO 2 (Canone)** – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra  
\_\_\_\_\_ e depositato in data \_\_\_\_\_  
presso il Comune di \_\_\_\_\_, [ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ in  
data \_\_\_\_\_], è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario,  
(ovvero \_\_\_\_\_), in n. \_\_\_\_\_ rate eguali  
anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date: \_\_\_\_\_.  
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato  
annualmente nella misura contrattata del \_\_\_\_\_, che comunque non può superare il 75%  
della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca"  
per la durata dell'opzione.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della Legge numero 431/1998, è convenuto in euro \_\_\_\_\_, Importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_, in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date \_\_\_\_\_.

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del \_\_\_\_\_, che comunque non può superare il 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

**ARTICOLO 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza una somma di euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per 2 anni, di almeno 5 anni o superiore.

Il deposito cauzionale così costituito, viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 4 (Oneri accessori)** - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto 16 gennaio 2017 emanato dal Ministro delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro 60 giorni 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, anche tramite organizzazioni sindacali, presso il locatore (o 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 versa una quota di acconto non superiore a quello di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ salvo conguaglio.

**ARTICOLO 5 (Spese di bollo e di registrazione)** - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431/1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbiano prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**ARTICOLO 6 (Pagamento)** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**ARTICOLO 7 (Uso)** - L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi \_\_\_\_\_.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1998.

**ARTICOLO 8 (Recesso del conduttore)** - È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

**ARTICOLO 9 (Consegna)** - Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si

impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tale caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c. di quanto segue: \_\_\_\_\_  
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**ARTICOLO 10 (Modifiche e danni)** - Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**ARTICOLO 11 (Assemblee)** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni 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 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 3 conduttori.

**ARTICOLO 12 (Impianti)** - Il conduttore - in caso di 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, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del decreto legislativo n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e manutenzione.

**ARTICOLO 13 (Accesso)** - Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) -**

La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**ARTICOLO 15 (Varie)** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ai fini della competenza 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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non con atto scritto. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (d. lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano quanto in materia disposto dal codice civile, tale legge numero 392-1978 e numero 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti ed agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge numero 431 del 1998 e dall'accordo definito in sede locale.

**ALTRE CLAUSOLE \***

**Tentativo obbligatorio di mediazione** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**Cedolare Secca** - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 5 (spese di bollo e di registrazione).

**Autorizzazione comunicazione dati** - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

**Elezione di domicilio** - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

\* Eliminare le clausole che non si intende adottare

Eventuali:

---

---

---

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

---

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non necessitano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

---

---