

**Allegato C.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/la

sig./soc.(1) \_\_\_\_\_

nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ di seguito  
denominato/a locatore, cod. fiscale \_\_\_\_\_ concede in  
locazione al/alla sig./soc. (1) \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a  
Conduttore, cod. fiscale \_\_\_\_\_ che accetta, l'unità  
Immobiliare posta nel Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ della superficie di mq. \_\_\_\_\_ oltre al garage di mq. (2) \_\_\_\_\_,  
categoria catastale \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, anno di ultimazione dei lavori o di  
ristrutturazione \_\_\_\_\_, dotata dei seguenti elementi accessori: posto auto  
interno e/o esterno, area ad uso esclusivo, doppi servizi, cantina, soffitta, ripostiglio, terrazzo d'attico  
(depennare quelli non presenti) e dei seguenti servizi tecnici: ascensore, impianto di riscaldamento  
autonomo, impianto di raffrescamento o condizionamento, parco giochi o attrezzature sportive (depennare  
quelli non presenti).

L'alloggio è/ non è ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Millesimi per spese condominiali (3) \_\_\_\_\_

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. **Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di anni (4) \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;  
alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria  
disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta  
da parte del locatore che intenda esercitare le facoltà e i diritti di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998.  
Alla scadenza del periodo di proroga biennale 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. In mancanza  
della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente per ulteriori tre anni. Nel caso in cui il locatore  
abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di  
dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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, ad un risarcimento in misura pari a trentasei  
mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.
2. **Recesso.** Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera  
raccomandata almeno sei mesi prima.
3. **Destinazione dell'immobile.** L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile  
abitazione del conduttore.  
Per la successione del 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 1998, n. 404.
4. **Canone di locazione.** Il canone annuo di locazione è convenuto in Lire \_\_\_\_\_/euro \_\_\_\_\_  
che il conduttore si obbliga a corrispondere con le seguenti modalità \_\_\_\_\_  
in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna,  
scadenti il \_\_\_\_\_. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base  
dell'applicazione dei criteri di riferimento di cui all'accordo depositato in data \_\_\_\_\_

presso il Comune di \_\_\_\_\_ . Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

5. **Oneri accessori.** Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della “Tabella oneri accessori” allegata sub F) al contratto tipo depositato presso il Comune di \_\_\_\_\_ e con riferimento agli art. 9 e 10 L. 392/78.

In una col pagamento delle rate del canone mensile, il conduttore verserà le corrispondenti quote di oneri sulla base del consuntivo dell’anno precedente, salvo conguaglio a fine esercizio.

6. **Pagamento del canone e degli oneri accessori.** Il pagamento del canone e degli oneri accessori, di cui dovrà essere rilasciata quietanza, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore e dovrà avvenire non oltre 10 giorni dalla scadenza concordata di ogni rata.

7. **Accesso all’immobile.** Il conduttore dovrà consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore o al suo amministratore nonché ai suoi incaricati ove gli stessi abbiano – motivandola con preavviso di 48 ore – ragione.

In caso di vendita o di nuova locazione, il conduttore dovrà consentire la visita dell’unità immobiliare con le modalità e la frequenza previste dagli Usi e Consuetudini della Camera di Commercio della provincia di Padova.

8. **Consegna e riconsegna dell’immobile, regolamento di condominio.** Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all’uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi. Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta salvo il deterioramento d’uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, 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 ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. E’ in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti, in relazione allo stato dell’immobile, danno atto ai sensi dell’art. 1590 del codice civile di quanto segue:
- 
- 

9. **Modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni.** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10. **Danni.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11. **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume 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 lire \_\_\_\_\_/euro \_\_\_\_\_ pari a (5) \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell’unità immobiliare, degli eventuali arredi e dell’osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia \_\_\_\_\_

---

12. **Diritto di prelazione.** Il locatore \_\_\_\_\_ il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita o di nuova locazione dell’immobile, da esercitarsi secondo gli articoli 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

13. **Bolli e registrazione del contratto.** Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e dei successivi rinnovi, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

14. **Domicilio del conduttore.** A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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, anche presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.
15. **Sublocazione.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto (clausola risolutiva espressa).
16. **Commissione di conciliazione stragiudiziale.** Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, anche in relazione allo stato dell'immobile e/o degli arredi, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La presente non costituisce clausola compromissoria né è obbligatoria per le parti.
17. **Pattuizioni.** Altre pattuizioni:  
il locatore dichiara che gli impianti e le tecnologie di cui è dotato l'immobile locato sono a norma di legge.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Letto, approvato e sottoscritto**

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (clausola risolutiva espressa), 16.

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Le seguenti Organizzazioni che sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Note:

- 1) Per le persone fisiche riportare: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero di iscrizione al tribunale con il cognome, nome e data di nascita del legale rappresentante.
- 2) La superficie locativa dell'alloggio è da intendersi come superficie interna all'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni; la superficie netta dell'eventuale garage è considerata al 60%. Fino a mq. 46,1 la superficie netta dell'alloggio deve essere aumentata del 30% e da 46,2 a mq. 60 la superficie locativa è pari a mq. 60. Da mq. 60,1 si considera la superficie locativa dell'alloggio, come indicato al precedente capoverso.
- 3) Per la suddivisione delle spese condominiali si utilizzano le quote millesimali. Sono, di solito, riportate nel bilancio preventivo e consuntivo.
- 4) I contratti di locazione ad uso abitativo avranno, salvo diversi accordi, una durata di tre anni e si rinnoveranno di due anni come previsto dall'art. 2 commi 3 e 5 della legge 431/98. Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore a tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al 2% in caso di durata del contratto pari a quattro anni; del 3% in caso di durata del contratto pari a cinque anni; del 4% in caso di durata del contratto pari a sei anni. In merito a tali aumenti sono fatti salvi diversi accordi integrativi locali da stipulare ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999;
- 5) Il deposito cauzionale va da zero a tre mensilità.