

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 2 COMMA 1 LEGGE 431/1998**

Il Sig./la Società ..... nato a ..... il ..... residente/sede  
..... in ..... codice  
fiscale..... - eventualmente assistito ai sensi dell'articolo 2 comma 2  
della Legge 431/98 n°..... dalla organizzazione della proprietà edilizia  
..... con sede .....in persona del Sig. ....  
nella qualità di .....-, di seguito denominato locatore

**Concede in locazione ad uso abitativo**

al Sig. .... nato a ..... il ..... residente in  
..... codice fiscale .....- eventualmente assistito  
ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della legge 431/98 da ..... con sede in  
..... in persona del Sig. ....nella qualità di  
.....-, di seguito denominato conduttore,  
l'unità immobiliare sita in .....via ..... n° ..... interno .....  
piano .....scala ..... composta di n° ..... vani nonché dei seguenti accessori e  
pertinenze

Il locatore da atto dei seguenti dati ed informazioni:

tabella millesimale proprietà ..... tab. m.le riscaldamento .....

tabella m.le acqua .....tab. m.le ascensore .....altre .....

certificazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti

.....certificazione di collaudo  
ed energetica .....

**Art. 1**

La locazione avrà durata di anni quattro\*, decorsi i quali il contratto é rinnovato per un ulteriore periodo di anni quattro fatto salvo il caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere ovvero vendere l'immobile secondo quanto stabilito quanto alle condizioni e alle modalità dall'articolo 3 della legge 431/98 In tal caso il locatore con comunicazione che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi\*\* prima della scadenza del contratto, l'intenzione di diniego del rinnovo specificando a pena di nullità il motivo tra quelli tassativamente indicati al comma 1 dell'articolo 3 della legge 431/98.

Nel caso previsto dal comma 3 e 5 articolo 3 della suddetta legge, qualora il conduttore rinunci al diritto di ripristinare il rapporto di locazione, le parti concordano che il risarcimento sia pari a Euro .....

Alla seconda scadenza del contratto ciascuna della parti ha diritto di attivare la procedura prevista dall'articolo 2 della suddetta legge per la rinuncia o il rinnovo della locazione, in mancanza il contratto é rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

**Art. 2**

Il conduttore può recedere dal contratto in qualunque momento dando preavviso al locatore

a mezzo raccomandata almeno sei mesi \*\*\* prima della data di esecuzione del recesso.

### **Art. 3**

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi. Per la successione nel contratto si applica quanto previsto dall'articolo 6 della legge 27/7/1978 n° 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1988 n° 404.

Ai sensi dell'articolo 2 della legge 27/7/1978 n° 392 il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile né cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Ha facoltà di sublocare parzialmente l'immobile nel rispetto di quanto previsto dal citato articolo 2 della legge 392/1978.

### **Art. 4**

Il canone annuo della locazione è convenuto in Euro ..... annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero ..... rate mensili di Euro ..... anticipate da versarsi con scadenza al giorno ..... di ciascun mese al locatore a mezzo bonifico sul conto corrente bancario n° ..... presso ..... intestato a ....., questo potrà/non potrà essere aumentato o indicizzato. Nel caso di indicizzazione si stabilisce la misura del ...% dell'indice Istat di prassi per le famiglie di operai ed impiegati.

### **Art. 5**

Il mancato pagamento di due rate del canone costituisce in mora il conduttore fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 legge 27/7/1978 n° 392.

### **Art. 6**

Ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge 27/7/1978 n° 392 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, di riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore e nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 2 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.

In una col 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.

Le parti in presenza dell'accordo collettivo sulla ripartizione degli oneri accessori stipulato in data ..... tra le Organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini ..... depositato presso il Comune di ..... in data ..... decidono di far riferimento a quanto in questo accordo stabilito, anche in deroga alle disposizioni di legge richiamate nel primo periodo del presente articolo.

### **Art. 7**

Il conduttore ha diritto di voto, il luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 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 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.

#### **Art. 8**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto. A tale proposito le parti sottoscrivono verbale di consegna relativo allo stato dell'immobile e comprensivo, in presenza di mobilio, all'inventario dei beni mobili presenti al momento della consegna. Ogni modifica, innovazione, miglioria o addizione che il conduttore intendesse apportare all'immobile sarà consentita esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del locatore.

In presenza dell'autorizzazione e in ogni caso quando il locatore abbia tollerato le opere e al momento del rilascio ritenga dette migliorie e addizioni con obiettivo suo vantaggio, sarà tenuto ad indennizzare il conduttore con una somma pari al minor importo tra la spesa sostenuta e l'incremento di valore.

#### **Art. 9**

Ai sensi dell'articolo 1575 codice civile il locatore ha obbligo di mantenere l'immobile nello stato di servire all'uso convenuto eseguendo a tal fine durante la locazione tutte le riparazioni necessarie ai sensi degli articoli 1576 1577 del codice civile, ivi compresi gli interventi per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti, la sicurezza degli stessi, la tutela ecologica ed ambientale dell'immobile, previsti dalle normative vigenti ed intervenienti nel corso della locazione.

In presenza di deliberazione dell'assemblea condominiale di soppressione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, il locatore é obbligato ad effettuare i necessari interventi, opere e dotazione di impianti autonomi che consentano l'erogazione del servizio all'immobile.

In caso di esecuzione di riparazioni il conduttore ha tutti i diritti e le facoltà previsti dall'articolo 1584 del codice civile.

Con riferimento a quanto previsto dall'articolo 1577 codice civile il conduttore, trascorsi dieci giorni dall'avviso al locatore, può procedere alla diretta esecuzione degli interventi necessari compensando gli importi spesi coi canoni di locazione a scadere sino alla concorrenza e non oltre della somma versata a titolo di deposito cauzionale.

#### **Art. 10**

Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile da esercitarsi secondo quanto stabilito dagli articoli 38 e 39 della legge 392/78.

#### **Art. 11**

Il conduttore ha il diritto di prelazione in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'articolo 40 della legge 392/78.

#### **Art. 12**

Le parti si danno reciprocamente atto che ogni reciproca comunicazione, avviso ivi compresi eventuali visite e sopralluoghi dell'immobile da concordare per motivate ragioni, dovranno essere effettuati nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dalla legge 675/1996.

**Art. 13**

Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale pari a n° mensilità ..... del canone la somma di € ..... che ai sensi dell'articolo 11 della legge 392/78 é produttiva di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

**Art. 14**

Qualunque modifica al presente contratto può essere adottata esclusivamente per atto scritto.

**Art. 15**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della legge 431/98, del codice civile, della legge 392/78 e comunque alle norme vigenti.

**Art. 16**

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari al 50%. Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute sono a carico del conduttore.

Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di .....

Letto, confermato e sottoscritto, (città)....., (data).....

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

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

(Se in presenza di assistenza sindacale e contrattuale)

Per l'organizzazione della proprietà edilizia provinciale di .....

\_\_\_\_\_

Per l'organizzazione sindacale degli inquilini provinciale di .....

\_\_\_\_\_

\* si tratta di durata minima, ma ovviamente se ne può concordare una superiore.

\*\* si tratta di termine minimo, ma se ne può indicare, su accordo delle parti, uno maggiore.

\*\*\* si tratta di termine massimo ma se ne può indicare, su accordo delle parti, uno minore.