

Schema di contratto di locazione

Codice civile articoli da 1571 a 1614

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, il sig.re./la sig.ra [.....], (di seguito denominato/a Locatore), nato/a a [.....], il [.....], residente in [.....], n. [.....], Codice Fiscale[.....]

cede in locazione al/alla sig.re./la sig.ra [.....], (di seguito denominato/a Conduttore), nato/a a [.....], il [.....], residente in [.....], Via [.....], n. [.....], Codice Fiscale [.....],

la seguente unità immobiliare sita in [.....], Via[.....], n. [.....], adibita ad uso esclusivo di abitazione, alle seguenti condizioni:

1a) La locazione avrà la durata di anni **quattro**, con inizio dal [.....] e termine il [.....]¹ (art. 2 comma 6 DL 240/2004).

1b) La locazione avrà la durata di [.....] (**minimo un anno e massimo diciotto mesi**) con inizio dal [.....] e termine il [.....], **non prorogabile**. (art. 2 comma 2 DL 240/2004).

2) Il canone di locazione è convenuto in euro [.....] / [.....] annui da pagarsi in rate mensili anticipate a partire dal [.....]

Il canone deve essere corrisposto dal Conduttore al domicilio del Locatore tramite [.....]

Il canone non sarà/sarà aggiornato (*barrare la voce che non interessa*) ogni anno nella misura del [.....], a richiesta scritta del locatore.

3) Il conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso dell'unità².

4) 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore.

5) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Il conduttore deve restituire l'immobile al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che risulta dal verbale di consegna (*allegato*), salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

Il conduttore non risponde del deperimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

6) Il conduttore in mora (codice civile, articoli 1219 e seguenti) a restituire l'immobile locato è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

7) 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 scritto del locatore. Egli non ha quindi diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata senza il consenso scritto del locatore, tranne quanto previsto dall'articolo 1592 del codice civile.

8) Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario

¹ Il contratto di locazione è prorogabile fino ad ulteriori quattro anni in presenza di esplicito accordo di entrambe le parti contraenti. Le modalità per il rinnovo dovranno essere specificate.

² Vedi tabella di ripartizione contenuta nel DM 30/12/2002

preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se le addizioni non sono separabili senza nocimento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme di cui all'articolo 1592 del codice civile.

9) Il conduttore *potrà (col consenso scritto del locatore) /non potrà [barrare la voce che non interessa]* sublocare in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. In tal caso i rapporti fra il locatore ed il sub conduttore sono regolati dall'art. 1595 del codice civile.

10) Sono a carico dell'affittuario le sole spese ordinarie, mentre quelle straordinarie restano a carico del locatore. Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (articolo 2764 del codice civile).

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa (*barrare la voce che non interessa*) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro [.....] / [.....] pari a [.....] mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, 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 e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) Con il presente contratto, il locatore si impegna al rispetto degli articoli 1575, 1576, 1577 del codice civile e specificatamente:

- consegnare (articolo 1575 del codice civile) al conduttore l'immobile in buono stato di manutenzione;
- mantenerlo in stato da servire all'uso di abitazione;
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione e garantire il conduttore da eventuali vizi, anche sopravvenuti nel corso della locazione (articoli 1578 e seguenti del codice civile).
- mantenere l'immobile in buono stato locativo, eseguendo, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore (paragrafo 10).

13) Quando l'immobile abbisogni di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso con lettera raccomandata al locatore.

14) Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, l'onere relativo sarà a carico - in egual misura - ad entrambi i contraenti, mentre le spese relative a bolli e quietanze sono a carico del Conduttore.

15) Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge 392/1978 nel testo vigente a seguito della sentenza della corte costituzionale 24 marzo 1998, n. 404.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo [.....] lì [.....]

Il Conduttore

(firma)

Il Locatore

(firma)