

D.M. 30-12-2002

Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Pubblicato nella Gazz. Uff. 11 aprile 2003, n. 85, S.O.

D.M. 30 dicembre 2002 [\(1\)](#).

Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della [L. 9 dicembre 1998, n. 431](#), nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge [\(2\)](#).

[\(1\)](#) Pubblicato nella Gazz. Uff. 11 aprile 2003, n. 85, S.O.

[\(2\)](#) Vedi, anche, il [D.M. 14 luglio 2004](#).

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE

E DEI TRASPORTI

di concerto con

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA

E DELLE FINANZE

Vista la [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge:

Visto il [D.M. 5 marzo 1999](#) lavori pubblici finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67 con il quale sono stati definiti, sulla base dei contenuti della citata Convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#);

Visto in particolare l'art. 4, comma 1 della citata [legge n. 431 del 1998](#), così come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera c), della [legge 8 gennaio 2002, n. 2](#) che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata Convenzione nazionale che individua i criteri generali da assumere a riferimento per la realizzazione degli accordi da

definire in sede locale tra le stesse associazioni ai fini della determinazione dei canoni di locazione;

Vista la nota 15 gennaio 2002, con la quale ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della [legge n. 431 del 1998](#), si è proceduto a convocare le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la citata Convenzione nazionale;

Considerato che alla scadenza del termine previsto dall'art. 4, comma 2, della menzionata [legge n. 431 del 1998](#), tra tutte le parti convocate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti non è stato raggiunto accordo formale unico;

Considerato che ai sensi dell'art. 4, comma 1, della medesima [legge n. 431 del 1998](#), in mancanza di un unico accordo tra le parti, i criteri per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché alle modalità per garantire particolare esigenze delle parti, debbono essere indicati in apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze da emanare sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle organizzazioni sindacali degli inquilini dei proprietari;

Visti i distinti accordi presentati il primo, in data 6 settembre 2002, dalle organizzazioni sindacali Sunia, Sicut, Uniat, Unione inquilini, Ania, Feder.Casa, Anpe-Federproprietà, Asppi, Confappi, Uppi - al quale ha successivamente aderito l'associazione Assocasa - ed il secondo, in data 9 settembre 2002, dalle organizzazioni Confedilizia, Appc, Unioncasa, Conia;

Vista la [legge 14 gennaio 1994, n. 20](#), art. 3. lettera c);

Visto il decreto in data 12 ottobre 2001 con il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha delegato l'on. Ugo Giovanni Martinat all'esercizio anche delle competenze nelle aree del Dipartimento per le opere pubbliche e per l'edilizia;

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#):

Decreta:

1. Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale.

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in

forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del [decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138](#), individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

valori di mercato;

dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

tipologia dell'alloggio;

stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;

pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);

presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);

dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);

eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della

Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'art. 2, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#).

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. È nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della [legge 27 luglio 1978, n. 392](#).

11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).

12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del [decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551](#), convertito dalla [legge 21 febbraio 1989, n. 61](#), che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

2. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi.

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e /o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#).

3. Per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'art. 1 medesimo.

4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 (allegato D).

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

3. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi.

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto, da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'art. 1.

3. Per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo art. 1.

4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 (allegato F).

5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

4. Tabella degli oneri accessori.

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

5. Agevolazioni fiscali.

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'art. 1 del [decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551](#), convertito dalla [legge 21 febbraio 1989, n. 61](#), stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'art. 2, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima [legge n. 431 del 1998](#),

si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con [decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917](#), è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, ultimo periodo, della citata [legge n. 431 del 1998](#), i tipi di contratto di cui all'art. 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8, comma 4, della citata [legge n. 431 del 1998](#), la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata [legge n. 431 del 1998](#) e dall'art. 13-ter del [decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917](#), come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della [legge 23 dicembre 2000, n. 388](#), ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della citata [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

a) € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;

b) € 247,90 se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non € 30.987,41.

6. Commissioni di conciliazione.

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e /o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

2. È altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità

immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

7. Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto.

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli àmbiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della [legge 9 dicembre 1998, n. 431](#).

8. 1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Allegato A

[Scarica il file](#)

Locazione abitativa agevolata

Tipo di contratto

([Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1]

denominato/a locatore (assistito/a da _____ in persona di
[2]

_____) concede in locazione al/alla sig.
[1] _____

di seguito denominato/a conduttore, identificato/a
mediante [3] _____

(assistito/a da _____ in persona di _____),

[2]

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di
n. _____

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa
singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____

acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#) convertito dalla legge 8
agosto
1992, n. 359;

a) estremi catastali identificativi dell'unità
immobiliare: _____

b) codice fiscale del
locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la
durata di _____ anni [5], dal _____ al _____,

e 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

adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della [legge n. 431 del 1998](#),
ovvero vendere

l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 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 tale 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

Canone.

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra _____

e depositato _____ presso il Comune _____ di _____, è

convenuto in _____ euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero a mezzo di bonifico bancario, _____, in n. _____ rate

eguali anticipate di _____ euro _____ ciascuna, alle seguenti date: _____ [4].

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella

misura contrattata del _____, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n.

431 del 1998, è convenuto in _____ euro _____, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere

nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, _____, in n. _____ rate eguali anticipate

di euro _____ ciascuna, alle seguenti date _____ [4].

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.

[6]

Articolo 3

Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa [4] 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 - salvo che la durata contrattuale minima

non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

Altre forme di garanzia:

[4].

Articolo 4

Oneri accessori.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#) e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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 notizia al conduttore. Questa corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

Pagamento, risoluzione e prelazione.

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'articolo 55 della [legge 27 luglio 1978, n. 392](#). La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

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, sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della [legge n. 392 del 1978](#), nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

Recesso del conduttore.

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite 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 col 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 tal 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto

segue: _____

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna [4].

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 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 tre conduttori.

Articolo 12

Impianti.

Il conduttore - in caso d'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, vale la normativa del [D.P.R. n. 412 del 1993](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica.

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la

settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____ [4].

Articolo 14

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di

concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431/1998](#),

è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie

dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che

svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi

ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15

Varie.

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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad

adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge

n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa

ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,

2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del Legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978, n. 191](#). Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del](#)

[1998.](#)

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di anni tre.

[6] Cancellare la lettera A oppure B.

Allegato B

[Scarica il file](#)

Locazione abitativa agevolata

Tipo di contratto

([Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1] _____

denominato/a LOCATRICE (assistita da _____ in persona di
[2] _____

_____) concede in locazione al/all'a sig.
[1] _____

di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante
[3] _____

(assistito da [2] _____ in persona di _____),

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di
n. _____

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa
singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____

acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#) convertito dalla legge 8 agosto

1992, n. 359;

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____

b) codice fiscale della LOCATRICE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente

sono: _____

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la durata di _____ [5], dal _____ al _____, e 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 della LOCATRICE che

intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della [legge n. 431 del 1998](#), ovvero

vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga

biennale ciascuna parte 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 alle stesse condizioni.

Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisitato la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non

l'adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la

facoltà di disdetta, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime 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.*

A. Il canone annuo di locazione è convenuto in _____, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero _____,

in n. _____ rate eguali anticipate di _____ euro ciascuna, alle seguenti date: _____ [4].

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune _____

di _____, deposito presso detto Comune il _____, prot. _____, ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in _____

il _____ tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori _____ del Comune di _____.

Nel caso in cui nel predetto Accordo territoriale e/o integrativo sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del _____, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. _____ del 1998, è convenuto in _____, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero _____, in n. _____ rate eguali anticipate di _____ euro ciascuna, alle seguenti date: _____ [4].

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.

[6]

Articolo 3

Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa [4] alla

LOCATRICE (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 - salvo che la durata

contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per anni due - di interessi legali,

riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene

reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni

obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: _____

_____ [4].

Articolo 4*Quote di ripartizione di spese ed oneri.*

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al

godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva

ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali _____

b) spese ascensore _____

c) spese riscaldamento _____

d) spese condizionamento _____

e) _____

f) _____

g) _____

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel

regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di

adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE.

Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione

intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), e costituita con le modalità indicate all'articolo 20 del presente contratto.

Articolo 5

Spese ed oneri a carico del conduttore.

Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della [legge n. 431 del 1998](#) - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6

Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento.

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il CONDUTTORE, è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della LOCATRICE, richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della [legge n. 392 del 1978](#). Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare _____, da
 è di euro

corrispondere in _____ rate alle seguenti scadenze:

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

salvo conguaglio [7].

Articolo 7

Imposte, tasse, spese di contratto.

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.
La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE.
Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

Pagamento.

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, il primo giorno del mese/trimestre [4] di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392 del 1978, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.
In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale.
Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.
Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.
Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della [legge n. 392 del 1978.](#)

Articolo 9

Risoluzione e prelazione.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al
CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 10

Cessione, sublocazione, comodato, successione.

È fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della [legge n. 392 del 1978](#), nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 11

Uso e riparazioni.

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel «Regolamento dello stabile» o nel «Regolamento di condominio» ove esistente, ovvero, in mancanza, nel «Regolamento generale per gli inquilini» registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi. La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 12*Consegna.*

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire _____ i seguenti interventi:
 entro il _____

senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il

CONDUTTORE eseguirà entro _____ i seguenti interventi:
 il _____

e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti _____) consensualmente in euro _____)
 verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone [4].
 Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE; il CONDUTTORE stesso dichiara di

ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per _____ in virtù di
 abitarli sin dal _____

contratto stipulato in _____ e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero
 data _____ di avere

rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della
 LOCATRICE: _____

_____ [8].

Articolo 13*Riconsegna.*

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di

riconsegna.

Articolo 14

Modifiche e migliorie.

È vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 15

Divieti.

È vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. È fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale. Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 16

Esonero di responsabilità.

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 17

Servizi.

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi

o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 18

Visite.

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 19

Inadempimento.

Le clausole del presente contratto di cui agli _____ hanno carattere essenziale articoli _____

sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 20

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che

svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 21

Varie.

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, 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 provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione

ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge

n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa

ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

Altre clausole _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli

1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978, n. 191](#). Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del 1998](#).

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di anni tre.

[6] Cancellare la lettera A o B.

[7] In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

«Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del [D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, dello stesso decreto del Presidente della Repubblica».

[8] Cancellare per intero o nelle parti interessate.

Allegato C

[Scarica il file](#)

Locazione abitativa di natura transitoria

Tipo di contratto

([Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1]

denominato/a locatore (assistito/a da _____ in persona di
[2]

_____) concede in locazione al/alla sig.
[1] _____

di seguito denominato/a conduttore, identificato/a
mediante [3] _____

(assistito/a da _____ in persona di _____),
[2]

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di _____

n.

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa

singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) _____

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____

acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#) convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359;

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____

b) codice fiscale del locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi [5], dal _____ al _____,

allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

Esigenza del locatore [4].

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il

Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#) - di cui il

presente tipo di contratto costituisce l'allegato C - e _____ depositato il _____ dall'Accordo tra _____

presso il Comune _____, dichiara la seguente esigenza che giustifica la

di _____ transitorietà

del contratto: _____

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura

transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al _____ giorni prima della scadenza del conduttore entro _____

contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la

transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della [legge n. 431 del 1998](#). In

ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un

uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso,

il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n.

431 del 1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione

corrisposto.

Articolo 3

Esigenza del conduttore [4].

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo

tra _____

depositato _____ presso il Comune _____, le parti concordano il _____ di _____

che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità

immobiliare per un periodo non _____ mesi per il seguente _____, eccedente i _____ motivo: _____

che documenta allegando al presente contratto _____

Articolo 4

Canone.

A. Il canone di locazione è convenuto in _____, importo che il conduttore si obbliga a _____ euro _____

corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, _____, ovvero _____

in n. _____ rate eguali anticipate di _____ euro _____ ciascuna, alle seguenti

date: _____ [4].

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli,

Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto

in euro _____, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del _____

locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, _____, in n. _____
ovvero _____

rate eguali anticipate di _____ ciascuna, alle seguenti date: _____ [4]
euro _____

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della [legge n. 431 del 1998](#),

è convenuto in _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel
euro _____ domicilio del _____

locatore ovvero _____, in n. _____ rate eguali anticipate di _____
euro _____

ciascuna, alle seguenti date: _____ [4]

[6]

Articolo 5

Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa [4] al locatore (che con la

firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una _____ pari a n. _____
somma di euro _____

mensilità del canone [7], non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al

termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa

verifica dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: _____

[4].

Articolo 6

Oneri accessori.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi

dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#).

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

Pagamento, risoluzione e prelazione.

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, 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della [legge n. 392 del 1978](#). La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

Uso.

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente

con lui conviventi: _____

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della [legge n. 392 del 1978](#), nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 10

Recesso del conduttore.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata

almeno _____ prima.

Articolo 11

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 col 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 tal 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'articolo 1590 del Codice civile, di quanto

segue: _____

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna [4].

Articolo 12

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 danni diretti o indiretti che possano derivargli

da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13

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 tre conduttori.

Articolo 14

Impianti.

Il conduttore - in caso d'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, fate salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del [D.P.R. n. 412 del 1993](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità

immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

[4]

Articolo 16

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

Varie.

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.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge

n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978, n. 191](#). Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del 1998](#).

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

[6] Cancellare delle lettere *A*, *B* e *C* le due che non interessano.

[7] Massimo tre mensilità.

Allegato D

[Scarica il file](#)

Locazione abitativa di natura transitoria

Tipo di contratto

([Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1]

denominato/a LOCATRICE, (assistita da _____ in persona di
[2]

_____) concede in locazione al/alla sig.
[1] _____

di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante
[3] _____

(assistito da [2] _____ in persona di _____),

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di
n. _____

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa
singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____

acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#) convertito dalla legge 8
agosto
1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità
immobiliare: _____

b) codice fiscale della LOCATRICE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente

sono: _____

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la _____ mesi [5],
durata di _____ dal _____ al _____ ,

allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

Esigenza della locatrice [4].

La LOCATRICE, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con

il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#) - di cui il

presente tipo di contratto costituisce l'allegato D - e
dall'Accordo tra _____ depositato il _____

presso il Comune _____, dichiara la seguente esigenza che giustifica la
di _____ transitorietà

del contratto: _____

La LOCATRICE ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura

transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al CONDUTTORE _____ giorni prima della scadenza entro _____ del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della [legge n. 431 del 1998](#). In ogni caso, ove La LOCATRICE abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della [legge n. 431 del 1998](#) o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

Esigenza del conduttore [4].

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra _____

depositato _____ presso il Comune _____ di _____, le parti concordano

che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il CONDUTTORE espressamente ha l'esigenza di abitare

l'immobile immobiliare per un periodo non _____ mesi per il seguente _____ motivo: _____,

che documenta allegando al presente contratto _____

Articolo 4

Canone.

A. Il canone di locazione è STABILITO in _____, importo che il CONDUTTORE si obbliga a _____ euro _____ a _____

corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE

stessa in _____ rate eguali anticipate di _____ n. _____ euro

_____ ciascuna, alle seguenti _____ date: _____ [4].

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli,

Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto

in euro _____, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della _____

LOCATRICE stessa in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____

ciascuna, alle seguenti date: _____ [4].

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della [legge n. 431 del 1998](#),

è convenuto in euro _____, che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel

domicilio del locatore ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa, in n. _____

rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date: _____ [4]

[6]

Articolo 5
Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa [4] alla

LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____

pari a _____ mensilità del canone [7], non imputabile in conto canoni di locazione e produttiva di

interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra

costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di

ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: _____

_____ [4].

Articolo 6
Quote di ripartizione di spese ed oneri.

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al

godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva

ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali _____

b) spese ascensore _____

- c) spese riscaldamento _____
- d) spese condizionamento _____
- e) _____
- f) _____
- g) _____

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), e costituita con le modalità indicate all'articolo 23 del presente contratto.

Articolo 7

Spese ed oneri a carico del conduttore.

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte all'articolo 6, le spese che - in base alla Tabella oneri accessori allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della [legge n. 431 del 1998](#) - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 8

Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento.

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al precedente articolo. Il CONDUTTORE, è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 6.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della [legge n. 392 del 1978](#). Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare _____ ,
 è di euro

da corrispondere _____ rate alle seguenti scadenze:
 in _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____ ,

salvo conguaglio [8].

Articolo 9

Imposte, tasse, spese di contratto.

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE. La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 10

Pagamento.

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre [4] di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.

Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. 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, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392 del 1978.

Articolo 11

Risoluzione e prelazione.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per

inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né

alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo

di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e

previa riconsegna della cosa locata.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al

CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 12

Cessione, sublocazione, comodato, successione.

È fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad

altri il suo contratto, di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non

è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che

non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto

determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi

dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della [legge n. 392 del 1978](#), nel testo vigente a seguito della sentenza

della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 13

Recesso.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante

lettera raccomandata _____ mesi prima.
almeno

Articolo 14

Uso e riparazioni.

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli

altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del

CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della casa locata o dalla mancata manutenzione.

Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE

medesimo.

Qualora la casa locata abbia bisogno di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata

comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE

medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai

locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra

conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni

contenute nel «Regolamento dello stabile» o nel «Regolamento di condominio» ove esistente, ovvero, in mancanza, nel

«Regolamento generale per gli inquilini» registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto

piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del

presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del

Codice civile.

Articolo 15

Consegna.

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti

all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e

serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui

detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto

previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei

locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il _____

i seguenti
interventi: _____

_____ senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo
ovvero il _____

CONDUTTORE eseguirà entro il _____

i seguenti
interventi: _____

e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro _____)

verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone [4].

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di

ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per _____ in virtù di
abitarli sin dal _____

contratto stipulato in _____ e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero
data _____ di avere

rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della
LOCATRICE: _____

_____ [9].

Articolo 16

Riconsegna.

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 17

Modifiche e migliorie.

È vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 18

Divieti.

È fatto divieto al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. È altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 19

Esonero di responsabilità.

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 20*Servizi.*

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 21*Visite.*

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il

CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 22

Inadempimento.

Le clausole del presente contratto di cui agli _____ hanno carattere essenziale articoli _____
sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 23

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 24

Varie.

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, 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 provata, se non con atto scritto.
La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) ed agli Accordi di cui all'articolo 2.
In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.
Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della [legge n. 431 del 1998](#).

Altre clausole: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S. da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978, n. 191](#). Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del 1998](#).

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di mesi uno e quella massima di mesi diciotto.

[6] Cancellare delle lettere *A B, C* le due che non interessano.

[7] Massimo tre mensilità.

[8] In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

«Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del [D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso decreto del Presidente della Repubblica».

[9] Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

[Scarica il file](#)**Locazione abitativa per studenti universitari****Tipo di contratto**(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1] _____

denominato/a locatore (assistito/a da _____ in persona di
[2] _____

_____) concede in locazione al/alla sig.
[1] _____

ai sig.ri [1] _____

di seguito denominato/a/i conduttore/i, identificato/a/i
mediante [3] _____

(assistito/a/i da _____ in persona di _____),
[2] _____

che accetta/no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di
n. _____

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa

singola, posto macchina in comune o meno,
ecc.) _____

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____

acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8
agosto
1992, n. 359;

a) estremi catastali identificativi dell'unità
immobiliare _____

b) codice fiscale del
locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la _____ mesi [5], dal _____ al _____
durata di _____

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

Natura transitoria.

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della [legge n. 431 del 1998](#),

tra _____ depositato il _____ presso il Comune _____ di _____,

le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di

abitare l'immobile per un periodo non _____ frequentando il corso di studi
eccedente i _____

di _____ presso l'Università _____ di _____

Articolo 3

Canone.

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è _____
convenuto in euro _____

, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario,

ovvero _____, in n. _____ rate eguali anticipate di _____
euro _____

ciascuna, alle seguenti _____ [4].
date: _____

Articolo 4*Deposito cauzionale.*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa [4] al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____ pari a _____ mensilità del canone [6], non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. 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.

Altre forme di garanzia: _____

_____ [4].

Articolo 5*Oneri accessori.*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle

infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4,

comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#) e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di

sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6*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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua

spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza

ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7*Pagamento, risoluzione e prelazione.*

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'articolo 55 della [legge n. 392 del 1978](#).

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [5] concessa la prelazione al conduttore

- non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

Uso.

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario,

è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto

del contratto.

Articolo 9

Recesso del conduttore.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera

raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari

ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la

solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10

Consegna.

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così

di prenderla in consegna ad ogni effetto col 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 tal 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto

segue: _____

_____ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna [4].

Articolo 11

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 danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

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 tre conduttori.

Articolo 13

Impianti.

Il conduttore - in caso d'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, vale la normativa del [D.P.R. n. 412 del 1993](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso decreto del Presidente della Repubblica.

Articolo 14

Accessi.

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità

immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:

[4]

Articolo 15*Commissione di conciliazione.*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di

concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del](#)

1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie

dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che

svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi

ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16*Varie.*

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, 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 provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad

adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge

n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa

ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) e agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli

1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978, n. 191](#). Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del 1998](#).

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

[6] Massimo tre mensilità.

Allegato F

[Scarica il file](#)

Locazione abitativa per studenti universitari

Tipo di contratto

([Legge 9 dicembre 1998, n. 431](#), articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. _____ di seguito
[1]

denominato/a LOCATRICE (assistita da _____ in persona di
[2]

_____) concede in locazione al/all'a sig.
[1]

di seguito denominato/a/i CONDUTTORE, identificato/a/i
mediante [3] _____

(assistito/a/i da _____ in persona di _____),
[2]

che accetta/no, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare
posta in _____

via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di _____

n.

vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa

singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____
acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del [decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333](#) convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____

b) codice fiscale della LOCATRICE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

la locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE.

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi [5], dal _____ al _____

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il CONDUTTORE non comunica alla LOCATRICE disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2
Natura transitoria.

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della [legge n. 431/1998](#), tra

_____ depositato il _____ presso il Comune _____ di _____ ,

le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il CONDUTTORE espressamente ha

l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non _____ frequentando il corso di studi

di _____ presso l'Università _____ di _____

Articolo 3
Canone.

Il canone di locazione è convenuto in _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere

nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, _____ ,
ovvero _____

in n. _____ rate eguali anticipate di _____ euro _____ ciascuna, alle seguenti

date: _____ [4].

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato tra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al

Comune di _____ , depositato presso detto _____ ,prot. _____ , ed inoltre che detto Comune il _____ canone è _____

conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo _____ il _____ stipulato in _____

tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei _____ conduttori _____

del Comune _____ di _____

ovvero

secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della [legge n. 431 del 1998](#) [4].

Articolo 4
Deposito cauzionale.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa [4] alla LOCATRICE

(che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una _____ pari a _____
 somma di euro _____
 mensilità del canone [6], non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al
 CONDUTTORE
 al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della
 locazione previa
 verifica dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di
 garanzia: _____
 _____ [4].

Articolo 5

Quote di ripartizione di spese ed oneri.

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze
 al
 godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il
 CONDUTTORE approva
 ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese
 generali _____

b) spese
 ascensore _____

c) spese
 riscaldamento _____

d) spese
 condizionamento _____

e) _____

f) _____

g) _____

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento
 nel
 regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il
 diritto di

adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al
 CONDUTTORE.

Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della
 variazione
 intervenuta.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di
 conciliazione di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di
 concerto con il

Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), e
 costituita con le

modalità indicate all'articolo 22 del presente contratto.

Articolo 6

Spese ed oneri a carico del conduttore.

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte al punto 5 le spese che - in base alla Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della [legge n. 431 del 1998](#) - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta 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 quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7

Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento.

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al punto precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 5. Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della [legge 27 luglio 1978, n. 392](#). Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro _____,

da corrispondere _____ rate alle seguenti scadenze:
in _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

al _____ euro _____

salvo conguaglio [7].

Articolo 8

Imposte, tasse, spese di contratto.

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, compresi i diritti di banca sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE.

Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza

ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 9

Pagamento.

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto

previsto agli articoli 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre [4] di competenza, secondo le modalità stabilite dalla

LOCATRICE.

Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni

maggior danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo.

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, fatto salvo quanto previsto

dall'articolo 55 della [legge n. 392 del 1978.](#)

Articolo 10

Risoluzione e prelazione.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per

inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né

alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo

di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e

previa riconsegna della cosa locata.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera

raccomandata almeno sei mesi prima.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al

CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 11

Cessione, sublocazione, comodato, successione.

È fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad

altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non

è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che

non sia il CONDUTTORE. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla

LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della [legge n. 392 del 1978](#), nel testo vigente a seguito della sentenza

della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 12

Recesso.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei CONDUTTORI firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del CONDUTTORE recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 13

Uso e riparazioni.

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della casa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo. Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve, altresì osservare le disposizioni contenute nel «Regolamento dello stabile» o nel «Regolamento di condominio» ove esistente, ovvero, in mancanza, nel «Regolamento generale per gli inquilini» registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE. La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 14

Consegna.

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei

locali suindicati.

La LOCATRICE s'impegna peraltro ad eseguire _____ i seguenti
entro il _____ interventi _____

senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il
CONDUTTORE

eseguirà entro _____ i seguenti
il _____ interventi: _____

e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti _____)
consensualmente in euro _____

verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone [4].

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso
dichiara di

ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per _____ in virtù di
abitarli sin dal _____

contratto stipulato in _____ e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero
data _____ di avere _____

rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della
LOCATRICE: _____

_____ [8].

Articolo 15

Riconsegna.

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in
normale

stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i
danni attribuibili

a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal
fine, le

parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei
luoghi e di

riconsegna.

Articolo 16

Modifiche e migliorie.

È vietato al CONDUTTORE fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi
sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione
d'uso. In ogni

caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc.,
rimangono

per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o
indennizzo

qualsiasi.

Articolo 17

Divieti.

È vietato al CONDUTTORE di occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. È altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 18

Esonero di responsabilità.

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 19

Servizi.

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi impreveduti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato. Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 5, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi. Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 20

Visite.

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione. Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 21

Inadempimento.

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli _____ hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 22

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della [legge n. 431 del 1998](#), è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 23

Varie.

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, 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 provata, se non con atto scritto. La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ([legge n. 675 del 1996](#)).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge

n. 392 del 1978 e dalla [legge n. 431 del 1998](#) o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa

ministeriale emanata in applicazione della [legge n. 431 del 1998](#) ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della [legge n. 431 del 1998](#).

Altre clausole _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li, _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del [decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59](#) convertito dalla [legge 18 maggio 1978](#), n 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del [decreto legislativo n. 286 del 1998](#).

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di mesi sei e quella massima di mesi trentasei.

[6] Massimo tre mensilità.

[7] In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

«Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del [D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello specificato decreto del Presidente della Repubblica».

[8] Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

Allegato G

Tabella oneri accessori

Ripartizione fra locatore e conduttore

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		
Ispezioni e collaudi		C
		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA

CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria		
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali,		
---	--	--

come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori		L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore
