

Guida ai contratti tipo di locazione di immobili ad uso abitativo

*le tipologie
la normativa
i modelli*



www.contratti-tipo.camcom.it



1	Locazione ad uso abitativo: le differenti tipologie di contratto previste dalla legge	2
	Contratto a canone libero	2
	Contratto a canone concordato (o concertato)	2
2	Cosa fare in assenza di contratto	4
3	Cosa fare dopo aver firmato il contratto	6
4	Cedolare secca e contratti irregolari	9
5	Normativa di riferimento in materia di locazione di immobili ad uso abitativo	12
	Codice civile	12
	d.l. 20 giugno 2012, n. 79	16
	d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23	18
	legge 9 dicembre 1998, n. 431	19
	d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286	22
	d.P.R. 412/1993	23
	legge 27 luglio 1978, n. 392	24
	d.l. 21 marzo 1978, n. 59	27
6	Modelli	28
	Contratto tipo di locazione ad uso abitativo nel libero mercato (4+4)	28
	Altre clausole utili	39
	Verbale di consegna dell'appartamento al Conduttore	40
	Verbale di riconsegna di immobile	43
7	Guida alla ripartizione degli oneri accessori	46

1. Locazione ad uso abitativo: le differenti tipologie di contratto previste dalla legge

La legge 9 dicembre 1998, n. 431, che regola la locazione degli immobili, ha abolito il regime vincolistico previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (meglio conosciuta come "equo canone"), che obbligava ad affittare gli immobili a un canone prestabilito. Oggi vi sono varie tipologie di contratti, ma due sono quelli principali.

Contratto a canone libero

in cui le parti (proprietario e inquilino) stabiliscono liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'obbligo, tra gli altri, di rispettare la durata minima di 4 anni più 4 di rinnovo, salvo casi particolari tassativamente previsti (subentro del proprietario, vendita o integrale ristrutturazione dell'immobile ecc.); le principali caratteristiche quindi sono:

- durata contratto: 4 anni + 4 anni;
- entità del canone: libero;
- agevolazioni fiscali: per il proprietario (IMU solo nei Comuni che hanno deliberato una riduzione dell'aliquota).

Contratto a canone concordato (o concertato)

con il corrispettivo stabilito in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Ovviamente in questo tipo di contratto il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, ma lo scopo di tenere basso il canone è quello di venire incontro alle esigenze di chi vuole prendere in locazione un immobile. Per questo, il legislatore ha stabilito di concedere, sia al proprietario sia all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali (reddito Irpef, imposta di registro, Imu solo nei Comuni che hanno deliberato di favorire tale forma contrattuale).

La durata della locazione è di 3 anni più 2 di rinnovo automatico (o 3 previa intesa), tranne in casi particolari.

I contratti concertati prevedono canoni che devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini.

I contratti di locazione concertati si distinguono poi in contratti:

a) ad uso abitativo, con le seguenti caratteristiche:

- durata contratto: 3 anni + 2 anni;
- entità del canone: concertato; fissato dall'accordo territoriale tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari (dipende dal Comune);
- agevolazioni fiscali: per il proprietario ma anche per gli inquilini in base alle fasce di reddito.

b) ad uso transitorio, con le seguenti caratteristiche:

- durata: minimo 1 mese, massimo 18 mesi non rinnovabili;
- canone: concertato;
- agevolazioni fiscali: nessuna.

c) ad uso studenti universitari, con le seguenti caratteristiche:

- durata: minimo 6 mesi, massimo 36 mesi;
- canone: concertato, fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, università e associazioni degli studenti;
- agevolazioni fiscali per il proprietario.

	AFFITTI A CANONE LIBERO	AFFITTI A CANONE CONCORDATO		
		ORDINARI	A STUDENTI UNIVERSITARI	TRANSITORI
DURATA	4 anni + 4 di rinnovo automatico, tranne casi particolari	3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa), tranne casi particolari	da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	da 1 a 18 mesi
CANONE	liberamente stabilito nella contrattazione tra le parti	tetto massimo stabilito in accordi territoriali		tetto massimo stabilito in accordi territoriali o d.m. fino al 20% superiore al canone "concordato"

2. Cosa fare in assenza di contratto

Nel caso in cui si abiti in un'unità immobiliare senza titolo contrattuale si suggerisce di non pagare il canone in contanti (tra l'altro è vietato dalla legge nel caso l'importo sia pari o superiore a 999 euro).

Risulta utile in questa situazione corrispondere l'affitto, definito in accordo con la proprietà, attraverso modalità tracciabili (bonifico, assegno, vaglia postale ecc.) inserendo nella causale «pagamento canone di locazione del mese di anno dell'immobile sito in via città» e conservando tutte le ricevute dei pagamenti effettuati.

Per verificare se si ha diritto al contratto, evitando quindi un potenziale sfratto, occorre informarsi presso un sindacato inquilini sulle concrete possibilità di regolarizzazione.

I contratti d'affitto sono validi soltanto se sono scritti. Se il proprietario dell'appartamento impone un contratto non scritto per evadere il fisco, la legge consente di rivolgersi al giudice per far accertare e dichiarare un contratto di locazione con un canone di affitto (in genere più basso) stabilito in base agli accordi territoriali. Con la sentenza di condanna il giudice imporrà al proprietario di restituire le somme di danaro incassate in eccedenza e in nero.

Inoltre, dal 7 giugno 2011, nel caso di un contratto non registrato, oppure registrato per una parte del canone reale, oppure nel caso di un comodato fittizio in cui si paga un affitto, l'inquilino può ottenere, attraverso una procedura di registrazione diretta, la riduzione del canone e una durata contrattuale maggiore.

Validità della clausola

Occorre ricordare che ci sono delle clausole che possono rendere nullo qualsiasi tipo di contratto. I principali casi di nullità sono (cfr. art. 13, legge n. 431 del 1998):

- è nulla una durata del contratto inferiore ai 4 anni per i contratti di tipo libero e inferiore ai 3 anni per quelli concordati;
- è nulla ogni scrittura od ogni impegno che obblighi l'inquilino a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato;
- è nulla ogni clausola che preveda un canone superiore a quello definito negli accordi raggiunti nei contratti concordati, per quelli transitori relativi alle aree ad alta densità abitativa e per quelli per studenti;
- è nulla ogni clausola che comporti un aggravio degli obblighi economici dell'in-

quilino, come l'accollo di lavori straordinari, penali, interessi, deposito cauzionale eccedente le 3 mensilità e improduttivo.

In tutti questi casi e nelle altre ipotesi di nullità è possibile ricorrere al giudice per richiedere una pronuncia che accerti la nullità e condanni il proprietario alla restituzione di quanto percepito in eccedenza.

In linea generale il contratto sottoscritto deve corrispondere al contratto utilizzato normalmente dal tipo di proprietà nella quale si abita (ente pubblico, fondazione bancaria, privato ecc.). Se il proprietario chiede una somma diversa da quella pattuita nel contratto, l'inquilino, entro 6 mesi dal rilascio dell'immobile, può chiedere la restituzione delle somme pagate in più (dimostrando la maggiorazione attraverso le matrici degli assegni o, in mancanza, ricorrendo a testimoni).

3. Cosa fare dopo aver firmato il contratto

Gli adempimenti da attuare dopo la firma del contratto

Dopo aver firmato il contratto di locazione, occorre registrarlo. La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto. È obbligatorio registrare tutti i contratti di locazione, pena la nullità (legge finanziaria 2005). Qualora il contratto non sia registrato, l'inquilino diventa evasore fiscale al pari del proprietario e rischia forti multe. Solo se la durata del contratto non supera i 30 giorni complessivi nell'anno, a prescindere dall'importo del canone, non si è obbligati alla registrazione.

Dopo che l'ultima legge finanziaria ha demandato ai Comuni (a partire dal 2011) l'imposizione fiscale sugli affitti, i controlli sono e saranno molto più accurati e determinati. Le sanzioni previste per gli evasori e per chi dichiara importi inferiori a quelli che concorda saranno molto più dure. Per gli affitti in nero si parla di un aumento delle sanzioni previste, senza possibilità di accedere alle riduzioni previste dalla legge nei casi di rinuncia all'impugnativa o di collaborazione negli accertamenti.

Casa di edilizia residenziale pubblica (ERP)

Per queste case, che sono di proprietà delle Regioni o dei Comuni, la legislazione viene emanata Regione per Regione e si utilizzano forme contrattuali che prevedono principalmente un canone adeguato al reddito. In questo caso il contratto deve corrispondere alla normativa emanata dalla Regione nella quale si abita. Non sempre l'ente (chiamato con sigle differenti nelle varie Regioni) che gestisce questo patrimonio è sollecito nel fornire all'assegnatario il contratto. Legislazione di riferimento: leggi regionali sull'Edilizia residenziale pubblica (ERP).

Casa di proprietà di enti pubblici

Il governo, con una serie di leggi, le principali delle quali sono il d.lgs. 104/1996 e la successiva legge 410/2001, ha messo in vendita tutto il patrimonio di proprietà degli enti pubblici. Oggi il processo di dismissioni è quasi ultimato e rimangono poche abitazioni ancora da vendere:

- se si abita in un appartamento non ancora venduto, per verificare la propria situazione contrattuale è importante distinguere se si risiede in una di queste case in modo regolare o se l'appartamento è stato occupato senza il permesso della proprietà (occupazione abusiva);

- se si abita in una casa e si è in possesso di un regolare contratto, questo deve aderire a quello contenuto nell'ultimo accordo firmato con l'ente proprietario;
- se si abita nell'appartamento come occupante abusivo non si ha diritto a un contratto, si dovrebbe essere sfrattati e occorre informarsi presso un sindacato degli inquilini per sapere se vi è l'ipotesi di una sanatoria che permetta di regolarizzare la propria posizione.

Casa di proprietà di enti privati

In questo caso è necessario verificare se il contratto corrisponde all'ultimo accordo integrativo firmato tra proprietà e sindacati degli inquilini.

Casa di enti privati (ad es. fondazioni ecc.) che utilizzano il canale libero

In questo caso il contratto è analogo a quello stipulato con la piccola proprietà privata, ovvero si è in presenza di un contratto ai sensi dell'art 2, comma 1, legge 431/1998 (canone libero 4+4, cioè della durata di 4 anni più 4 anni).

Casa di proprietà di un privato

Per quanto riguarda la piccola proprietà privata, esistono due tipi di contratti legittimi e alcuni totalmente illegittimi che si possono contestare.

Si può aver firmato un contratto ai sensi della legge 431/1998. In questo caso ci sono due tipi di contratti:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, contratto libero, nel quale il proprietario può richiedere il canone liberamente e ha la durata di 4 anni rinnovabile per altri 4;
- ai sensi dell'art. 2, comma 3, contratto concordato, nel quale il canone è determinato in base ad accordi tra le associazioni degli inquilini e dei proprietari. Questi accordi sono stati raggiunti Comune per Comune e il contratto di locazione concordato ha una durata di 3 anni + 2 anni.

In entrambi i casi, contratto a canale libero o contratto a canale concordato, è necessario verificare che vengano rispettate le regole imposte dalla legge. Se, invece, il contratto ha una validità inferiore ai 4 anni, con grande probabilità è un contratto illegittimo che può essere impugnato e sarà possibile restare nell'appartamento fino alla durata del contratto legittimo (4 + 4), sempre pagando lo stesso canone. I contratti brevi sono previsti dalla legge solamente per gli studenti o per chi utilizza una casa in una città diversa da quella in cui abita per un periodo determinato, per motivi di lavoro o per precise necessità del proprietario. Per essere validi questi contratti utilizzano modelli contrattuali prestabiliti (contratto transitorio o contratto studenti). Le motivazioni della necessità del tempo breve devono essere ben chiare e specificate nel contratto. Se tutto ciò non è ben chiarito nel contratto di

locazione, siamo probabilmente alla presenza di un contratto illegittimo. Molto spesso si utilizza un falso contratto breve (6 mesi, 1 anno) per effettuare continuamente aumenti che per legge non possono essere richiesti: questi contratti possono generalmente essere contestati.

4. Cedolare secca e contratti irregolari

Dal 7 aprile 2011 i proprietari persone fisiche di immobili locati ad uso abitativo possono optare per la cedolare secca sui redditi dagli affitti.

Cosa si deve aspettare l'inquilino?

- Potrà ricevere dal proprietario una comunicazione, tramite lettera raccomandata, con la quale viene informato dell'applicazione della cedolare secca;
- la comunicazione deve obbligatoriamente contenere la rinuncia del proprietario a richiedere aumenti di qualsiasi natura e titolo per tutto il periodo in cui opta per il nuovo regime fiscale (clausole Istat, aumenti per lavori, aumenti scadenzati nel tempo di canoni e degli oneri accessori se integrati nel canone), altrimenti è inefficace e rende l'opzione non valida fiscalmente.

In caso di più proprietari la rinuncia vale comunque per tutti gli aumenti, indipendentemente dal fatto che uno solo dei proprietari abbia optato per la cedolare.

Contratti in nero e irregolari

In questa categoria rientrano:

- contratti scritti e non registrati;
- contratti non scritti e non registrati;
- contratti registrati ma per un importo minore di quello realmente pagato dall'inquilino;
- comodati fittizi.

Ciascun proprietario aveva 60 giorni di tempo, a partire dal 6 aprile 2011, per sanare l'irregolarità. Tale termine è scaduto il 6 giugno 2011, pertanto dal 7 giugno 2011 i proprietari che non hanno sanato l'irregolarità rischiano pesanti sanzioni.

Sanzioni che scattano dal 7 giugno 2011

Il proprietario che ad oggi non ha ancora provveduto a registrare le situazioni irregolari di locazione sarà obbligato ad un contratto con le seguenti caratteristiche:

- durata 4 anni + 4 anni;
- canone di affitto non superiore al triplo della rendita catastale, con aggiornamento Istat del 75% a partire dal secondo anno.

Cosa può fare l'inquilino

L'inquilino può:

- verificare che il proprietario abbia optato per la cedolare secca;
- controllare l'avvenuta sanatoria delle situazioni irregolari da parte del proprietario.

L'avvenuta registrazione può essere verificata mediante accesso al cassetto fiscale dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;

- verificare la rendita catastale dell'immobile locato;
- nel caso di mancata registrazione della locazione da parte del proprietario, registrare a sua cura la locazione.

Come previsto dalla circolare 26/E dell'Agenzia delle entrate, va presentata all'ufficio apposita denuncia in doppia copia originale unitamente al modello 69 (Richiesta di registrazione) debitamente compilato [la circolare e il modello 69 sono disponibili sul sito www.contratti-tipo.camcom.it].

Cosa cambia economicamente per l'inquilino se il proprietario opta per la cedolare

Il canone contrattuale rimane invariato, mentre l'inquilino:

- non dovrà più pagare l'imposta di registro e di bollo sulla locazione «per la parte a suo carico»;
- non dovrà più pagare «per la parte a suo carico» le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto;
- non dovrà pagare aumenti Istat e ogni altro aumento (per lavori, per incrementi comunque scadenzati, per oneri accessori se conglobati nel canone ecc.) decorrenti da gennaio 2011. Qualora fossero già stati applicati aumenti scattati prima dell'opzione le relative somme già percepite dal proprietario vanno restituite.

Normativa di riferimento in materia di locazione di immobili ad uso abitativo. Le norme più rilevanti

Codice civile

Art. 1456 - Clausola risolutiva espressa

I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto (1517) quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

Art. 1457 - Termine essenziale per una delle parti

Se il termine fissato per la prestazione di una delle parti deve considerarsi essenziale all'interesse dell'altra, questa, salvo patto o uso contrario, se vuole esigerne l'esecuzione nonostante la scadenza del termine, deve darne notizia all'altra parte entro tre giorni (2964). In mancanza, il contratto s'intende risolto di diritto anche se non è stata espressamente pattuita la risoluzione.

Art. 1572 - Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione

Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione. Sono altresì atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno.

Art. 1575 - Obbligazioni principali del locatore

Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Art. 1576 - Mantenimento della cosa in buono stato locativo

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, ec-

cettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

Art. 1577 - Necessità di riparazioni

Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore.

Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Art. 1578 - Vizi della cosa locata

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

Art. 1579 - Limitazioni convenzionali della responsabilità

Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto, se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa.

Art. 1580 - Cose pericolose per la salute

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia.

Art. 1581 - Vizi sopravvenuti

Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano, in quanto applicabili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.

Art. 1582 - Divieto d'innovazione

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

Art. 1583 - Mancato godimento per riparazioni urgenti

Se nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono diffe-

rirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata.

Art. 1584 - Diritti del conduttore in caso di riparazioni

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Art. 1587 - Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti.

Art. 1588 - Perdita e deterioramento della cosa locata

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.

Art. 1590 - Restituzione della cosa locata

Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

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

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

Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.

Art. 1591 - Danni per ritardata restituzione

Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Art. 1592 - Miglioramenti

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

Art. 1593 - Addizioni

Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore una indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

Art. 1594 - Sublocazione o cessione della locazione

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

Art. 1595 - Rapporti tra il locatore e il subconduttore

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

d.l. 20 giugno 2012, n. 79

Misure urgenti per garantire la sicurezza dei cittadini.

Publicato nella Gazzetta Ufficiale 20 giugno 2012, n. 142

Art. 2 - Comunicazione della cessione di fabbricati

1. La registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato di fabbricato o di porzioni di esso, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, ai sensi del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

2. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dell'interno, individua, nel quadro delle informazioni acquisite per la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al comma 1, nonché dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari di cui all'art. 5, commi 1, lett. d), e 4 del d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, quelle rilevanti ai fini di cui all'art. 12 del d.l. 59/1978, convertito, con modificazioni, dalla legge 191/1978, e le trasmette in via telematica al Ministero dell'interno.

3. Nel caso in cui venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, non soggetto a registrazione in termine fisso, l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 del d.l. 59/1978, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191, può essere assolto anche attraverso l'invio di un modello informatico approvato con decreto del Ministero dell'interno, adottato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, che ne stabilisce altresì le modalità di trasmissione.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, di cui all'art. 7 del Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero di cui al d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286, per la quale resta fermo quanto ivi previsto. Con il decreto di cui al comma 3 sono definite le modalità di trasmissione della predetta comunicazione anche attraverso l'utilizzo di un modello informatico approvato con il medesimo decreto.

5. L'art. 3, comma 3, primo periodo, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, è soppresso. Al

medesimo art. 3, comma 6, primo periodo, le parole: «ai commi da 1 a 5» sono sostituite dalle seguenti: «ai commi 1, 2, 4 e 5».

6. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23

Cedolare secca sugli affitti

Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale
Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67

Art. 3 - Cedolare secca sugli affitti

8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della citata legge 431/1998;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati e operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

9. Le disposizioni di cui all'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

10. La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

11. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili.

legge 9 dicembre 1998, n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 1998, n. 292

Art. 3 - Disdetta del contratto da parte del locatore

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'art. 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità e offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;
- d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da eser-

citare con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere *d*) ed *e*), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o dell'autorizzazione edilizia è condizione di procedibilità dell'azione di rilascio. I termini di validità della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilità a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui all'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta è fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'art. 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Art. 4 bis - Tipi di contratto

1. La convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, nonché dei contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, e dei contratti di locazione per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 2 e 3.

2. I tipi di contratto possono indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.

In caso di mancanza di accordo delle parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'art. 4, comma 2.

Art. 13 - Patti contrari alla legge

1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

3. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'art. 2 sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonché qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'art. 2 ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286

Norme di denuncia possesso

Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero

Art. 7 - Obblighi dell'ospitante e del datore di lavoro

1. Chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero o apolide, anche se parente o affine, ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza

2. La comunicazione comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospita o presta servizio e il titolo per il quale la comunicazione è dovuta.

2bis. Le violazioni delle disposizioni di cui al presente articolo sono soggette alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 160 a 1.100 euro*.

*Il presente articolo era stato abrogato dall'art. 5, d.l. 15 febbraio 2007, n. 10. L'abrogazione non è più prevista dalla nuova formulazione del citato art. 5 dopo la conversione in legge del suddetto decreto.

N.B.: La legge 30 dicembre 2004, n. 311 (legge finanziaria 2005) ha stabilito che questa comunicazione non vada fatta più all'autorità di pubblica sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle entrate in via telematica su apposito modulo fornito gratuitamente.

d.P.R. 412/1993

attuativo dell'art. 4, comma 4, della legge 10/1991 sul risparmio energetico

Art. 11 - Esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi

1. L'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono affidati al proprietario, definito come alla lett. j) dell'art. 1, comma 1, o per esso ad un terzo, avente i requisiti definiti alla lettera o) dell'art. 1, comma 1, che se ne assume la responsabilità. L'eventuale atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, che lo espone altresì alle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'art. 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, deve essere redatto in forma scritta e consegnato al proprietario. Il terzo eventualmente incaricato non può delegare ad altri le responsabilità assunte, e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto delle attività di sua competenza, fermo restando il rispetto della legge 5 marzo 1990 n. 46, per le attività di manutenzione straordinaria, e ferma restando la propria diretta responsabilità ai sensi degli artt. 1667 e seguenti del Codice civile. Il ruolo di terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di fornitore di energia per il medesimo impianto, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto servizio energia [...].

2. Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico e alle verifiche periodiche [...].

legge 27 luglio 1978, n. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Publicata nella Gazzetta Ufficiale 29 luglio 1978, n. 211

Art. 5 - Inadempimento del conduttore

Salvo quanto previsto dall'art. 55, il mancato pagamento del canone decorsi 20 giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile

Art. 6 - Successione nel contratto

1. In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi.
2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.
3. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto*.

* La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n. 404 (Gazzetta Ufficiale 13 aprile 1988, n. 15 - Serie speciale), ha dichiarato: l'illegittimità dell'art. 6, comma 1, legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente *more uxorio*; l'illegittimità dell'art. 6, comma 3, stessa legge, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto; l'illegittimità dell'art. 6, stessa legge, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

Art. 7 - Clausola di scioglimento in caso di alienazione

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

Art. 8 - Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 9 - Oneri accessori

1. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.
2. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90%, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.
3. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
4. Gli oneri di cui al comma 1 addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.
5. La disposizione di cui al comma 4 non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi.

Art. 10 - Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini

1. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.
2. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
3. La disciplina di cui al comma 1 si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.
4. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori.
5. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 11 - Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è

produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

d.l. 21 marzo 1978, n. 59

Norme penali e processuali per la prevenzione e la repressione di gravi reati

Publicato nella Gazzetta Ufficiale 22 marzo 1978, n. 80 e convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 (Gazzetta Ufficiale 19 maggio 1978, n. 137).

Art. 12

1. Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato.
2. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, i soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di provvedere alla comunicazione, all'autorità di pubblica sicurezza, di tutti i contratti, anche verbali, stipulati successivamente alla data del 30 giugno 1977 e in corso alla data di entrata in vigore del decreto legge.
3. La comunicazione di cui ai precedenti commi può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai fini dell'osservanza dei termini vale la data della ricevuta postale.
4. Nel caso di violazione delle disposizioni indicate nei commi precedenti si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 103 a euro 1.549. La violazione è accertata dagli organi di polizia giudiziaria, nonché dai vigili urbani del Comune ove si trova l'immobile. La sanzione è applicata dal sindaco e i proventi sono devoluti al Comune. Si applicano, per quanto non previsto, le disposizioni della legge 24 dicembre 1975, n. 706*.

*Articolo così sostituito dalla legge di conversione 18 maggio 1978, n. 191. Vedi anche i commi 344 e 345 dell'art. 1, legge 30 dicembre 2004, n. 311, il comma 4 dell'art. 5 d.l. 13 maggio 2011, n. 70 e l'art. 2 d.l. 20 giugno 2012, n. 79.

Contratto-tipo di locazione ad uso abitativo nel libero mercato (4+4)

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

L'anno _____ a questo giorno _____ del mese _____, in _____

il sig./la sig.ra¹ _____,
nato/a a _____ (____), il _____, residente in _____
via _____, CF _____, documento di riconoscimento _____ (tipo
ed estremi) _____, rilasciato da: _____ il: _____, di seguito indicato come Locatore

e

il sig./la sig.ra _____,
nato/a a _____ (____), il _____, residente in _____
via _____, CF _____, documento di riconoscimento _____ (tipo ed
estremi) _____, rilasciato da: _____ il: _____, di seguito indicato come Conduttore,

¹ Qualora la parte sia società di persone o di capitale, la legge 88/2009, all'art. 42, prevede che debbano essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- sede della società;
- ufficio del Registro imprese dove trovasi iscritta e relativo numero di iscrizione;
- capitale effettivamente versato e quale risulta esistente dall'ultimo bilancio (società di capitali);
- stato di liquidazione in seguito allo scioglimento;
- stato di unipersonalità (società di capitali).

Tutte le società che omettano o ritardino gli adempimenti previsti, incorreranno nella sanzione stabilita da un minimo di 206 euro a un massimo di 2.065 euro – secondo la previsione dell'art. 2630 del codice civile – da porsi a carico di ciascun componente l'organo amministrativo. Il contratto dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante della società.

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto

Il Locatore _____ concede in locazione al Conduttore _____, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in _____, via _____ n. civico _____ piano _____ scala _____ composto di n. vani _____ oltre cucina [se presente] e servizi, e dotata altresì [segue descrizione dell'immobile locato] _____ e dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno ecc.: indicare quali) _____ per una superficie complessiva di circa _____, non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti, e identificato come segue:

Tablelle millesimali

proprietà
riscaldamento
acqua
altre

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

Dati catastali: foglio mappale subalterno cat. catastale classe vani rendita euro

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che
- con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata il

Art. 2 - Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto

La locazione ha la durata di anni² (in lettere) con decorrenza dal e scadenza il

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza³.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60

² La durata minima è di 4 (quattro) anni.

³ Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il Conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 (trentasei) mensilità dell'ultimo canone di locazione.

(sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento

Le Parti pattuiscono il canone in annui euro, (.....), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro (.....), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti [ad esempio: tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al Locatore]⁴, unitamente a un acconto mensile di euro, per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

⁴ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone

Il canone inizialmente pattuito non sarà/sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del.....⁵ della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificate nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 6 - Oneri accessori

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condòmino. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori"⁶, allegato G al decreto emanato dal ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1998⁷. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 7 - Deposito cauzionale

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di euro (.....), pari a mensilità (sino a un massimo di 3 mensilità, ex art. 11 legge

⁵ Consigliato nella misura massima del 75% in analogia a quanto previsto dal d.m. 30 dicembre 2002.

⁶ La "Tabella oneri accessori", ove ritenuto opportuno, potrà essere allegata direttamente al contratto e sottoscritta dalle parti.

⁷ Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 11 aprile 2003, n. 85, Supplemento ordinario n. 59.

392/1978)⁸ del canone di locazione determinato tra le Parti⁹. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Altre forme di garanzia:

Art. 8 - Destinazione d'uso

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi¹⁰:

1.
2.
3.
4.

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto¹¹.

⁸ Fatto salvo il limite massimo di importo del deposito, pari a tre mensilità di canone, sarà in facoltà delle parti convenire, in sostituzione del deposito stesso, altra forma di garanzia.

⁹ Si ricorda che (in base all'art. 12, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, così come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011 n. 214): i pagamenti per somme superiori ai 1.000 euro non possono essere effettuati in contanti, ma «si effettuano in via ordinaria mediante accredito sui conti correnti o di pagamento dei creditori ovvero con altri strumenti di pagamento elettronici prescelti dal beneficiario».

¹⁰ Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopraindicato. Per le persone fisiche, occorre riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, documento di riconoscimento (tipo ed estremi). I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di pubblica sicurezza, da parte del Locatore, ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 e successive modifiche e/o integrazioni. Nel caso in cui il Conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 7 del d. lgs. 286/1998.

¹¹ Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. La Corte costituzionale, con sentenza 7 aprile 1988, n. 404 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale 1a s.s. 13 aprile 1988, n. 15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale «dell'art. 6, comma 1, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del Conduttore, il convivente *more uxorio*»; ha inoltre dichiarato «la illegittimità costituzionale dell'art. 6, comma 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al Conduttore, se tra i due si sia così convenuto»; ha inoltre dichiarato «la illegittimità costituzionale dell'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al Conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale».

Art. 9 - Sublocazione

Il Conduttore potrà (col consenso scritto del Locatore)/non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta¹², come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 - Addizioni e migliorie

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o

¹² In sede di eventuale rinnovo, si consiglia una verifica del verbale di consegna dell'immobile allegato al contratto.

relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento

Ipotesi A - impianto termico centralizzato

Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il Conduttore è tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Ipotesi B - impianto termico autonomo

In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto – in sostituzione – una clausola del seguente tenore.

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, con il seguente rendimento...

In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.P.R. 412/1993.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di

riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 14 - Responsabilità

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 15 - Installazione antenna televisiva

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.

Art. 16 - Accesso all'immobile

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 17 - Diritto di prelazione

Il Conduttore ha/non ha¹³ diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392¹⁴.

Art. 18 - Oneri fiscali e di registrazione

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 19 - Clausole essenziali e risoluzione

Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del

¹³ Cancellare l'ipotesi non prescelta.

¹⁴ Ai sensi dell'art. 1, comma 10, del d.m. emanato dal ministro delle Infrastrutture e dei trasporti il 30 dicembre 2002 «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 artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 20 - Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 21 - Diritto applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 22 - Modifiche e/o integrazioni del contratto

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 23 - Domicilio

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.

Art. 24 - Risoluzione delle controversie

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di commercio di e risolte secondo il regolamento da questa adottato¹⁵. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente,

¹⁵ Come disposto dall'art. 2, comma 2, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, il procedimento descritto non preclude le negoziazioni volontarie e paritetiche (anche nell'ambito delle rispettive organizzazioni di rappresentanza), relative alla controversia, previste in accordi territoriali, protocolli di intesa e carte servizi.

a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Allegato A (Tabella G - d.m. 30 dicembre 2002)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Altre clausole utili

Condominio

Nel caso in cui l'immobile sia posto in uno stabile nel quale sia costituito un condominio, il conduttore è tenuto:

- a) a osservare, e a far osservare ai propri conviventi, collaboratori, domestici e ospiti, integralmente le prescrizioni contenute nel Regolamento di condominio, che gli viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, impegnandosi a rispettarle serbando un comportamento conforme alle norme del corretto vivere civile;
- b) a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli oneri accessori. A tal proposito, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli oneri accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

Quote ripartizione spese e oneri

Il Locatore dichiara di aver determinato la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni nelle misure qui di seguito precisate, che il Conduttore approva ed espressamente accetta in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali e)
- b) spese ascensore f)
- c) spese riscaldamento g)
- d) spese condizionamento h)

Il Locatore, in caso, esclusivamente, di interventi edilizi autorizzati, di variazioni catastali, 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 suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al Conduttore. Le nuove quote, così determinate, saranno applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello dell'intervenuta variazione.

Obbligo solidale

In quanto vi siano più Conduttori, tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

Verbale di consegna dell'appartamento al Conduttore

In data odierna, il Locatore dell'appartamento _____ sito a _____, in via _____, n. _____, piano _____, consegna l'immobile al Conduttore _____, che lo accetta, ma nel contempo intende sottolineare la quantità e lo stato manutentivo, evidenziato in: Buono/Mediocre/Scadente.

1. L'appartamento viene consegnato tinteggiato (si/no).
2. I locali sono n. _____, stato _____.
3. I servizi sono: 1 cucina abitabile (si/no) e n. _____ bagno, stato _____.
4. Vi sono nessi pertinenziali (si/no) a godimento esclusivo:
 - a) box n. _____, stato _____;
 - b) posto auto (coperto/non coperto) n. _____;
 - c) terrazzo/balcone n. _____, stato _____;
 - d) taverna n. _____, stato _____;
 - e) lavanderia n. _____, stato _____;
 - f) stenditoio n. _____, stato _____;
 - g) cantina n. _____, stato _____;
 - h) solaio n. _____, stato _____;
 - i) ripostiglio n. _____, stato _____;
 - l) giardino n. _____, mq _____;
 - m) orto n. _____, mq _____.
5. Pavimenti:
 - a) piastrelle (marmette/ceramica/cotto/ _____), stato _____;
 - b) parquet (tipo di legno _____), stato _____;
 - c) moquette (tipo _____, colore _____), stato _____;
 - d) pietra dura (marmo/gres/ _____), stato _____;
 - e) altro _____, stato _____.
6. Muri:
 - a) perimetrali esterni, stato _____;
 - b) perimetrali interni, stato _____;
 - c) interni (tavolati e portanti), stato _____;
 - d) pilastri, stato _____;
 - e) travi, stato _____;
 - f) soffitti, stato _____;
 - g) muri di sostegno (esterni), stato _____.

7. Infissi:
 - a) porta d'entrata (blindata/non), tipo di materiale _____, stato _____;
 - b) porte interne, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____;
 - c) porte finestre, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____;
 - d) finestre, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____.
8. Impianti tecnici e tecnologici:
 - a) riscaldamento (centralizzato/autonomo)
se autonomo, n. _____, stato _____ (con consegna del libretto di conduzione); radiatori n. _____, stato _____
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____.
 - b) condizionatore (centralizzato/autonomo);
se autonomo, n. _____, stato _____;
convettori n. _____, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____.
 - c) gas (di città o metano):
impianto esterno, stato _____;
impianto interno, stato _____;
contenitore di erogazione, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____.
 - d) igienico-sanitario:
 1. lavandini n. _____, stato _____;
 2. water n. _____, stato _____;
 3. bidè n. _____, stato _____;
 4. doccia n. _____, stato _____;
 5. vasca da bagno normale n. _____, stato _____;
con idromassaggio n. _____, stato _____.
 - e) idrico:
 1. acqua calda centralizzata (si/no);
 2. scaldabagno (si/no), elettrico/gas, stato _____.
 3. rubinetteria:
cucina n. _____, stato _____;
bagno n. _____, stato _____;
terrazzo n. _____, stato _____;
giardino n. _____, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____.

f) elettrico (anche industriale, si/no):

1. punti luce n. _____, stato _____;
2. punti accensione n. _____, stato _____;
3. punti presa n. _____, stato _____.

Se l'impianto è dotato di contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione:

g) telefonico, già attivato/disattivato:

1. apparecchi telefonici n. _____, stato _____;
2. prese telefoniche n. _____, stato _____;
3. segreteria telefonica n. _____, stato _____.

Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione:

h) citofono:

1. a voce, stato _____;
2. a video, stato _____.

i) televisivo, centralizzato (si/no)

1. prese n. _____, stato _____;
2. antenna, stato _____;
3. canali ricevibili n. _____.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è da considerarsi _____.

Il Conduttore dichiara di ricevere le chiavi di apertura: cancelli; porte; box; cantina ecc. _____.

Il Locatore dichiara di non trattenersi copie delle suddette chiavi.

Il presente verbale di consegna è parte integrante del contratto di locazione sottoscritto dalle Parti in data:

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Verbale di riconsegna di immobile

In data odierna, il Conduttore _____ dell'appartamento sito a _____, in via _____ n. _____, piano _____, riconsegna l'immobile al Locatore _____, che l'accetta, ma nel contempo intende sottolineare la quantità e lo stato manutentivo, evidenziato in: Buono/Mediocre/Scadente.

1. L'appartamento viene riconsegnato tinteggiato (si/no).

2. I locali sono n. _____, stato _____.

3. I servizi sono: 1 cucina abitabile (si/no) e n. _____, bagno, stato _____.

4. Vi sono nesi pertinenziali (si/no) a godimento esclusivo:

a) box n. _____, stato _____;

b) posto auto (coperto/non coperto) n. _____,

c) terrazzo/balcone n. _____, stato _____;

d) taverna n. _____, stato _____;

e) lavanderia n. _____, stato _____;

f) stenditoio n. _____, stato _____;

g) cantina n. _____, stato _____;

h) solaio n. _____, stato _____;

i) ripostiglio n. _____, stato _____;

n) giardino n. _____, mq _____;

o) orto n. _____, mq _____.

5. Pavimenti:

a) piastrelle (marmette/ceramica/cotto/ _____), stato _____;

b) parquet (tipo di legno _____), stato _____;

c) moquette (tipo _____, colore _____), stato _____;

d) pietra dura (marmo/gres/ _____), stato _____;

e) altro _____, stato _____.

6. Muri:

a) perimetrali esterni, stato _____;

b) perimetrali interni, stato _____;

c) interni (tavolati e portanti), stato _____;

d) pilastri, stato _____;

e) travi, stato _____;

f) soffitti, stato _____;

g) muri di sostegno (esterni), stato _____.

7. Infixi:

- a) porta d'entrata (blindata/non), tipo di materiale _____, stato _____;
- b) porte interne, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____;
- c) porte finestre, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____;
- d) finestre, n. _____, tipo di materiale _____, stato _____.

8. Impianti tecnici e tecnologici:

- a) riscaldamento (centralizzato/autonomo)
se autonomo, n. _____, stato _____ (con consegna del libretto di conduzione); radiatori n. _____, stato _____
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____
- b) condizionatore (centralizzato/autonomo);
se autonomo, n. _____, stato _____;
convettori n. _____, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____
- c) gas (di città o metano):
impianto esterno, stato _____;
impianto interno, stato _____;
contenitore di erogazione, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____
- d) igienico-sanitario:
 - 2. water n. _____, stato _____;
 - 3. bidè n. _____, stato _____;
 - 4. doccia n. _____, stato _____;
 - 5. vasca da bagno normale n. _____, stato _____;
con idromassaggio n. _____, stato _____.
- e) idrico:
 - 1. acqua calda centralizzata (si/no);
 - 2. scaldabagno (si/no), elettrico/gas, stato _____;
 - 3. rubinetteria;
cucina n. _____, stato _____;
bagno n. _____, stato _____;
terrazzo n. _____, stato _____;
giardino n. _____, stato _____.
Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____
- f) elettrico (anche industriale, si/no):
 - 1. punti luce n. _____, stato _____;

- 2. punti accensione n. _____, stato _____;
- 3. punti presa n. _____, stato _____.

Se l'impianto è dotato di contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione:

- g) telefonico, già attivato/disattivato:
 - 4. apparecchi telefonici n. _____, stato _____;
 - 5. prese telefoniche n. _____, stato _____;
 - 6. segreteria telefonica n. _____, stato _____.Se l'impianto è dotato di un contatore, la lettura evidenzia la seguente numerazione: _____
- h) citofono:
 - 3. a voce, stato _____;
 - 4. a video, stato _____.
- i) televisivo, centralizzato (si/no)
 - 4. prese n. _____, stato _____;
 - 5. antenna, stato _____;
 - 6. canali ricevibili n. _____.

Le Parti effettuano un confronto analitico anche sul verbale di consegna; rilevano quanto segue:

Comunque lo stato manutentivo complessivo – prendendo in considerazione la normale usura dovuta anche alla vetustà dell'appartamento – è da considerarsi _____.

Il Locatore dichiara di ricevere le chiavi di apertura: cancelli; porte; box; cantina ecc.

Il Conduttore dichiara di non trattenersi copie delle suddette chiavi.

Con il presente verbale e la consegna delle chiavi:

1. La Proprietà si dichiara soddisfatta, ma per le anomalie evidenziate intende il risarcimento del danno, ammontare in euro _____ avendo rilevato quanto segue:

- a) _____
- b) _____

2. La Proprietà si dichiara soddisfatta per il modo in cui il Conduttore riconsegna l'appartamento. Fermo restando quanto eventualmente espresso al punto 1, le Parti si rilasciano ampia e incondizionata liberatoria.

E a tale proposito essi dichiarano che non avranno nulla da richiedere né ora né mai. La Proprietà ritirando le chiavi dal Conduttore rientra in possesso dell'immobile, restituisce la cauzione – comprensiva degli interessi legali maturati – che ammonta a euro _____.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Guida alla ripartizione degli oneri accessori

Tabella "G" d.m. 30 dicembre 2002

Ripartizione fra Locatore (L) e Conduttore (C)

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 C
Ispezioni e collaudi 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 L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (ad 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 di 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