



Contratto di locazione ad uso abitativo

Il /La Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____
il _____ residente a _____
via _____ C.F. _____, di seguito indicato come
locatore o semplicemente proprietario,

concede in locazione

Il /La Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____
il _____ residente a _____
via _____ C.F. _____, di seguito indicato come
conduttore o locatario, il quale

accetta

l'unità abitativa posta in _____
via _____ n. _____ piano _____ int. _____
composta di vani _____ oltre cucina e servizi.

La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

- 1) La durata della locazione è pattuita in anni quattro dal _____ al _____.
Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 2 comma 1 della legge 431/98, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatti salve le ipotesi di cui all'art. 3 L. 431/98. La dichiarazione motivata di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deve essere comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata AR da far pervenire al domicilio del conduttore, almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale rinnovo quadriennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o di rinunciare al rinnovo, comunicando le proprie intenzioni con lettera raccomandata AR da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata, entro 60 giorni dal ricevimento della raccomandata, deve comunicare la risposta. In difetto di risposta o comunque di accordo, il contratto si intende cessato alla scadenza prevista. Qualora non sia inviata nessuna comunicazione, il contratto si intende tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.
- 3) Il conduttore ha facoltà di (*recedere*) (*recedere per giustificati motivi*)¹ dal contratto previo avviso da inviarsi a mezzo lettera raccomandata AR almeno 6 mesi prima del rilascio.

4) L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi.

5) Il conduttore (*potrà col consenso scritto del locatore*) (*non potrà*)¹ sublocare o dare in comodato in tutto o in parte o cedere il contratto, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso (nell'ipotesi in cui sia previsto il consenso del proprietario sarà a carico al conduttore ogni obbligo previsto dalla Legge 191/78 e D.L. n. 286/98).

6) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro _____ (_____)
che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in 12 rate mensili anticipate di Euro
(_____) entro il _____ di ogni mese.

Il canone come sopra stabilito è aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, nella misura del 100%, sulla base della variazione dell'indice Istat verificatasi nell'anno precedente, a partire dal secondo anno di locazione.

7) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo o eccezione o causa. Il mancato pagamento anche di una sola rata di canone, trascorsi venti giorni dalla scadenza, o di quanto dovuto per oneri accessori quando l'importo superi quello di due mensilità del canone, costituisce in mora il debitore e pertanto darà luogo alla risoluzione del contratto, salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 Legge 392/78.

8) In base all'art. 9 Legge 392/78 sono a carico del conduttore gli oneri condominiali che possono essere corrisposti (*anche in rate mensili anticipate al locatore*) (*direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite*)¹. L'importo complessivo degli oneri condominiali non può essere superiore al consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione. Le spese per le utenze – quali i servizi di energia elettrica, telefono, gas, acqua, tassa smaltimento rifiuti e canone TV - sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione e comunque fino al rilascio.

9) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore e/o ai suoi incaricati ove essi ne abbiano giustificato motivo.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna con il ritiro delle chiavi, assumendone la custodia ed impegnandosi a riconsegnarla nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna a rispettare le norme condominiali di cui dichiara di essere a conoscenza.

11) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali ed agli impianti esistenti senza preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza di tale obbligo determina la risoluzione del contratto ipso iure a danno e spese del conduttore, nonché il diritto al ripristino e al risarcimento dei danni causati a favore del locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno a favore del locatore al termine del rapporto locativo senza che sia dovuto compenso alcuno.

12) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____ (_____) pari a _____ (max. 3) mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'abitazione e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13) Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt.1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore, così come le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

14) Nel caso che il locatore intenda porre in vendita l'immobile locato, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare due volte la settimana, di cui una in orario di luce, secondo orari e modalità da concordarsi.

15) Le spese di bollo per le ricevute di pagamento, se dovute, sono a carico del conduttore. La parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore e questi corrisponderà la quota di spesa di sua spettanza pari alla metà.

16) Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle disposizioni in materia previste dal codice civile, dalla Legge 431/98 dalla Legge 392/78, per la parte non abrogata.

17) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo di conciliazione disciplinato dal Regolamento di Conciliazione della Camera di Commercio di Firenze.

In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie, escluso il procedimento di convalida di sfratto, saranno risolte da un arbitro unico² secondo la procedura di arbitrato prevista dal Regolamento della Camera Arbitrale istituita presso la Camera di Commercio di Firenze. L'arbitro deciderà in via rituale³, secondo diritto⁴, nel rispetto del Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, vigente al momento della stipula del presente accordo⁵ e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Le controversie il cui valore non ecceda € 50.000,00 saranno risolte secondo le procedure di Arbitrato Rapido della Camera di Commercio di Firenze. Le controversie il cui valore non ecceda € 25.000,00 saranno risolte, se ne sussistono i presupposti, secondo le procedure di Arbitrato Documentale della Camera di Commercio di Firenze.

Luogo, data _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai punti 5 (autorizzazione o divieto di sublocazione), 6 (aumento ISTAT del 100%), 17 (clausola arbitrale), lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

Il Locatore

Il Conduttore

N.B.

- **E' OBBLIGATORIA LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO ENTRO 30 GIORNI DALLA STIPULA.**
- **E' OBBLIGATORIA LA DENUNCIA ALLA PUBBLICA SICUREZZA ENTRO 48 ORE DALLA STIPULA DEL CONTRATTO.**



- 1 Le parti in corsivo si intendono facoltative: sbarrare la parte che non interessa.
- 2 Le parti possono deferire eventualmente la controversia ad un collegio di arbitri ai sensi dell'art.15 del Regolamento della Camera Arbitrale della Camera di Commercio di Firenze, sostituendo la dizione "arbitro unico" con la dizione "collegio arbitrale".
- 3 Le parti possono in alternativa scegliere la procedura irrituale.
- 4 Le parti possono in alternativa scegliere di far decidere la controversia secondo equità.
- 5 In alternativa le parti possono decidere di risolvere la controversia in base al regolamento vigente al momento del deposito della domanda di arbitrato, inserendo la nuova dizione: *"nel rispetto del Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze vigente al momento del deposito della domanda di arbitrato"*