

CONTRATTO DI LOCAZIONE RESIDENZIALE

TRA:

Sig. / Sig.ra (Nome del Locatore) nato/a il (Data di Nascita del Locatore) a (Luogo di Nascita del Locatore), Codice Fiscale (Codice Fiscale del Locatore) di seguito denominato/a per brevità, *Locatore*.

E:

Sig. / Sig.ra (Nome del Conduttore), nato/a il (Data di Nascita del Conduttore) a (Luogo di Nascita del Locatore), Codice Fiscale (Codice Fiscale del Conduttore) di seguito denominato/a per brevità, *Conduttore*.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, nello stato in cui essa attualmente si trova, l'unità immobiliare sita in (Indirizzo e Piano dell'Appartamento) completamente arredata, meglio identificata al N.C.E.U. di Roma al foglio ___ mapp ___, sub. ___ cat. ___.
- CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.** Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in perfetto stato di manutenzione, riconoscendo che sono esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità stessa o che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie a tal fine. I locali dovranno essere riconsegnati, al termine della locazione, nel medesimo stato ed in ottimo stato di pulizia, liberi da persone e cose proprie. Alla consegna dell'immobile sarà sottoscritto il verbale di consegna, alla fine di segnalare lo stato dell'immobile e gli eventuali vizi preesistenti. La riconsegna dell'immobile da parte del Conduttore, al termine della locazione, sarà per esso liberatoria quando sancita in tali termini da apposito verbale sottoscritto dalle parti. L'inquilino si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese dell'inquilino.
- DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** Il Conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti. Sono espressamente vietate, anche ove parziali, temporanee o gratuite, la modifica dell'uso convenuto, la sublocazione o cessione in comodato dell'unità, l'immissione nell'alloggio di persone estranee Conduttore o la cessione del contratto.
- DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione è stabilita in _____ con decorrenza il _____, e scadenza il _____. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipamente dal contratto con un preavviso di almeno ___ mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a.r..
- CORRISPETTIVO.** Il prezzo mensile della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € _____, (euro _____ / ____). Le spese condominiali, da pagarsi in uguali rate anticipate sono pari ad € _____, (euro _____ / ____). Rimangono a totale carico del conduttore le spese relative alle utenze di energia elettrica, e gas.
- MOROSITÀ.** Il mancato o parziale pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori, nonché della cauzione, decorsi venti giorni dalla scadenza pattuita, costituisce motivo di risoluzione del contratto.
- CONSEGNA.** La consegna dell'immobile è condizionata all'avvenuto pagamento del primo canone di locazione nonché del deposito cauzionale, e verrà eseguita solo all'accertamento dell'incasso.
- DEPOSITO CAUZIONALE.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore corrisponde al Locatore alla firma del medesimo la somma di _____, (euro _____ / ____), non imputabile a canone né agli oneri accessori, che verrà restituita, previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti, alla scadenza della locazione. Il deposito non è imputabile a canone né agli oneri accessori, neppure per l'ultima scadenza di pagamento, e dovrà rimanere integro fino al termine della locazione.
- REGISTRAZIONE.** Il locatore dichiara di optare per la 'cedolare secca,' rinunciando a qualsiasi possibilità di aggiornamento del canone per la durata del contratto. Le imposte di registro e bollo non saranno applicabili al presente contratto.
- CONDUZIONE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONI DELLA COSA LOCATA.** Le manutenzioni e riparazioni ordinarie riguardanti l'unità sono a carico del Conduttore, quelle straordinarie a carico del Locatore. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per Sua colpa, anche ai sensi dell'art.2049 C.C., da spandimento d'acqua e fughe di gas, da mancata manutenzione o riparazione di sua competenza della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti e da ogni altra colpa, negligenza o abuso nel loro utilizzo. Non provvedendo tempestivamente il Conduttore ad eseguire le opere a suo carico,

Commentato [RI1]: Dati del proprietario, verificati da Renting Italy

Commentato [RI2]: Dati catastali dell'immobile, verificati da Renting Italy

Commentato [RI3]: L'appartamento deve essere lasciato nel medesimo stato in cui era alla consegna delle chiavi. Gli appartamenti devono essere lasciati puliti, liberi da cose tue, e senza danni.

Commentato [RI4]: Se volessi apportare grosse modifiche all'appartamento, eg. Tinteggiare le pareti un colore diverso oppure cambiarla cucina, allora dovrete chiedere il permesso scritto al locatore. Il locatore può chiederti di ripristinare l'appartamento al suo stato originale. Puoi liberalmente appendere quadri, decorare il tuo appartamento, oppure aggiungere mobili.

Commentato [RI5]: Esistono tre tipi di contratti di affitto: - il contratto transitorio, con una durata fissa da 1 a 18 mesi. Questo contratto viene usato per brevi locazioni per periodi determinati - il '4+4', il contratto residenziale standard. Ha una durata standard di 4 anni, con rinnovo tacito per altri 4 anni. Questo non ti vincola a rimanere 4 anni nell'appartamento. Il contratto blocca l'appartamento alle condizioni stabilite per te per quattro anni, però lo puoi sempre disdire qualora non volessi più rimanerci - il contratto '6+6', che funziona ugualmente come il contratto 4+4, e viene usato per diversi tipi di proprietà, come loft.

Commentato [RI6]: Puoi disdire il tuo contratto di affitto se non volessi continuare ad affittarlo. Lettere di disdetta in Italia devono essere mandate per lettera raccomandata A.R. all'indirizzo di residenza del locatore.

Commentato [RI7]: Molto raramente le utenze saranno comprese nel canone di affitto. Ci sono tre casi molto comuni, controlla nel contratto specifico:

1. Le utenze rimangono in nome del proprietario, e l'inquilino provvederà a pagarle o rimborsarle
2. Le utenze verranno intestate a nome dell'inquilino, e lui provvederà a pagarle direttamente
3. Le utenze rimangono in nome del proprietario, e all'inquilino viene chiesta una cifra fissa mensile

Commentato [RI8]: Il mancato pagamento di un canone di locazione da diritto al proprietario di cancellare il contratto, ma questo non significa che l'inquilino sia svincolato dai propri obblighi (relativi al preavviso di disdetta, o al deposito cauzionale).

Commentato [RI9]: Puoi trovare maggiori informazioni nel punto 2 della pagina www.rentingmilan.com/it/faq/inquilini

Commentato [RI10]: Puoi trovare maggiori informazioni nel punto 2 della pagina <https://rentingmilan.com/it/faq/proprietario>

potrà provvedervi il Locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta esecuzione; in caso contrario potrà essere prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore, pena la risoluzione di diritto del contratto nei termini previsti dall'art.8 che precede. Il Locatore è comunque esonerato da ogni responsabilità per i danni che dall'inadempimento del predetto obbligo derivassero ai locali, agli impianti, ad altri inquilini o a terzi. Quando la cosa locata abbia bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore medesimo, il quale sarà tenuto ad eseguirli tempestivamente. Il Conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata al Locatore, all'amministratore o a loro incaricati.

11. **REGOLAMENTO DELLO STABILE.** Il Conduttore riconosce che l'unità immobiliare fa parte di uno stabile di prestigio e si obbliga a rispettare ed a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti il regolamento dello stabile e ad evitare, e a far evitare ai medesimi, tutto ciò che possa risultare pregiudizievole o comunque non conforme all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità, alla moralità e al decoro dell'edificio. L'infrazione alle prescrizioni o alle norme qui richiamate, se contestata almeno due volte all'inquilino mediante raccomandata, determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 C.C.
12. **VISITA DEI LOCALI.** Il Locatore si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, con un preavviso di 24 ore, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione, per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione. A partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione o dal giorno di comunicazione della disdetta o in caso di vendita dell'unità immobiliare, il Conduttore sin d'ora si obbliga a consentire, sotto pena del risarcimento dei danni, la visita dell'unità immobiliare concessa nell'orario da concordare, ove non fosse possibile concordare fra le parti, con preavviso di 48 ore.
13. **ESONERO DA RESPONSABILITÀ.** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per furti e danni diretti ed indiretti che potessero derivare a sé o a terzi frequentatori dei locali da fatto doloso o colposo o da omissione di altri condomini o inquilini dello stabile, o di terzi in genere e per danni provocati da scassi, rotture e manomissioni per tentato o consumato furto. Parimenti il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio non imputabile al locatore, ivi compreso il riscaldamento, il condizionamento e l'acqua calda sanitaria. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il Locatore, anche ai fini dell'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte di canone anticipatagli, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2 capov. dell'art. 1578 C.C.
14. **ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti.
15. **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** Il Conduttore ed il Locatore si autorizzano reciprocamente a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati, secondo le disposizioni di GDPR.
16. **RISOLUZIONE.** Le parti espressamente riconoscono e convengono che gli artt. 2. Condizioni dell'immobile, 3. Destinazione dell'immobile, 6. Morosità, 10. Conduzione, manutenzione e riparazioni della cosa locata, 11. Regolamento dello stabile, 12. Visita dei locali, hanno carattere essenziale. In caso di inadempimento ad una delle clausole sopra riportate o di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure per fatto e colpa della parte inadempiente, senza altra formalità che la comunicazione a mezzo raccomandata r.r., ai sensi dell'art.1456 C.C., fatto salvo il diritto della parte adempiente al risarcimento del danno, oltre alla rivalsa per le spese. L'eventuale tolleranza, anche protratta nel tempo, di una parte verso l'inadempimento dell'altra non costituisce in nessun caso rinuncia della prima al suo diritto alla risoluzione del contratto.
17. **FORO COMPETENTE.** Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione e/o nell'interpretazione e/o in relazione alla risoluzione del presente contratto, Foro competente in via esclusiva sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto a tutti gli effetti in Roma. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alla legge 431/1998, alla legge 392/1978 e al Codice Civile. Le norme citate si danno qui per espressamente richiamate ove non contrastino con quanto in via specifica stabilito con il presente contratto.

Luogo e Data, _____
Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore _____ Il Conduttore _____
Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo e dopo approfondita lettura delle norme contenute nel presente contratto, approvano espressamente e specificatamente tutti gli articoli reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

Commentato [RI11]: Generalmente i proprietari non visitano l'appartamento, a meno che non ci sia un serio motivo di preoccupazione. Renting Italy cercherà sempre di organizzare eventuali visite secondo le preferenze dell'inquilino

Commentato [RI12]: Qualora il proprietario dovesse comunicare qualcosa ufficialmente all'inquilino, lo farà in forma scritta ed inviando una lettera all'indirizzo dell'appartamento concesso in locazione.