CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge,

[Nome e cognome del locatore], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Comune] in [Indirizzo], codice fiscale [Codice fiscale], di seguito «Locatore»,

concede in locazione a

[Nome e cognome del conduttore], nato/a a [Luogo] il [Data], residente a [Comune] in [Indirizzo], codice fiscale [Codice fiscale], di seguito «Conduttore», che accetta,

l'unità immobiliare sita in [Comune], [Via e numero civico], piano [Piano], interno [Interno], composta da [numero vani e descrizione], con [cantina / box / posto auto], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di [Comune] al foglio [Foglio], particella [Particella], subalterno [Subalterno], categoria [Categoria], rendita catastale € [Rendita], alle seguenti condizioni.

Art. 1 – Durata

La locazione ha durata di quattro anni, dal [Data di inizio] al [Data di fine], e alla prima scadenza si rinnova automaticamente per ulteriori quattro anni, salvo diniego del rinnovo da parte del Locatore nei casi previsti dall'art. 3 della L. 431/1998, da comunicare con preavviso di almeno sei mesi.

Art. 2 – Canone

Il canone annuo è convenuto in € [Importo annuo] (euro [importo in lettere]), da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € [Importo mensile] ciascuna, entro il giorno [Giorno] di ogni mese, mediante bonifico sul conto IBAN [IBAN] intestato al Locatore. [Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo / Il Locatore opta per la cedolare secca e rinuncia all'aggiornamento ISTAT per la durata dell'opzione].

Art. 3 – Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa al Locatore la somma di € [Importo], pari a [numero] mensilità del canone (in ogni caso non superiore a tre), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, che saranno corrisposti al Conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Art. 4 – Oneri accessori

Sono a carico del Conduttore le spese condominiali ordinarie, le utenze e gli oneri accessori indicati dall'art. 9 della L. 392/1978, che saranno versati [unitamente al canone, in acconto mensile di € ... con conguaglio annuale / direttamente all'amministratore di condominio]. Sono a carico del Locatore le spese straordinarie.

Art. 5 – Uso e divieto di sublocazione

L'immobile è destinato esclusivamente ad abitazione del Conduttore e delle persone con lui conviventi: [nominativi]. È vietata la sublocazione, totale o parziale, e la cessione del contratto senza il consenso scritto del Locatore.

Modello gratuito scaricato da www.modellidicontratto.it – verificarne l'adeguatezza al caso concreto. Aggiornato: 4 novembre 2026.

Art. 6 – Stato dell'immobile e manutenzione

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato e idoneo all'uso convenuto, come da verbale di consegna allegato. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione (art. 1609 c.c.) e a carico del Locatore quelle necessarie a mantenere la cosa in buono stato locativo (art. 1576 c.c.). Il Conduttore non può apportare modifiche o migliorie senza il consenso scritto del Locatore.

Art. 7 – Recesso del Conduttore

Il Conduttore può recedere dal contratto [in qualsiasi momento / per gravi motivi, ai sensi dell'art. 3, comma 6, L. 431/1998], dandone comunicazione al Locatore con raccomandata A/R o PEC con un preavviso di almeno sei mesi.

Art. 8 – Attestato di prestazione energetica

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile (APE n. [Numero] del [Data], classe [Classe]).

Art. 9 – Registrazione

Il contratto sarà registrato dal Locatore entro trenta giorni dalla stipula. [Il Locatore esercita l'opzione per il regime della cedolare secca / Le spese di registrazione e l'imposta di bollo sono ripartite in parti uguali tra le parti].

Art. 10 – Domicilio e rinvio

Le parti eleggono domicilio, per tutti gli effetti del presente contratto, il Conduttore presso l'immobile locato e il Locatore presso [Indirizzo]. Per quanto non previsto si rinvia alle norme del codice civile, alla L. 392/1978 e alla L. 431/1998.

Letto, approvato e sottoscritto.

[Luogo], [Data]

Il Locatore *Il Conduttore*

_____ _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti approvano specificamente le clausole di cui agli artt. 3 (Deposito cauzionale), 5 (Uso e divieto di sublocazione), 6 (Stato dell'immobile e manutenzione) e 7 (Recesso del Conduttore).

Il Locatore *Il Conduttore*

_____ _____

Modello gratuito scaricato da www.modellidicontratto.it – verificarne l'adeguatezza al caso concreto. Aggiornato: 4 novembre 2026.