

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Contratto a canone libero - esempio dimostrativo di struttura contrattuale

FAC-SIMILE DIMOSTRATIVO - DATI PERSONALI, FISCALI, CATASTALI E BANCARI FITTIZI - NON UTILIZZABILE PER USO REALE

Il presente documento ha esclusiva funzione dimostrativa e mostra la struttura, il livello di dettaglio e la leggibilità di un modello contrattuale generato da LocaFacile. Ogni dato personale, fiscale, catastale, bancario e documentale qui riportato è fittizio.

Il testo è predisposto come esempio di contratto di locazione abitativa ordinaria. Per casi particolari - canone concordato, locazione transitoria, studenti universitari, immobile con vincoli, pluralità di parti, garante, comproprietà, usufrutto, locazione parziale o esigenze speciali - le clausole devono essere adattate al caso concreto.

LUOGO, DATA E DICHIARAZIONE INTRODUTTIVA

Milano, venticinque giugno duemilaventisei.

Tra le Parti di seguito identificate si conviene e stipula il presente contratto di locazione ad uso abitativo, regolato dalle pattuizioni che seguono e dalla normativa vigente in materia.

PARTE LOCATRICE

Il sig. Luca Bianchi, nato a Milano (MI) il 15 marzo 1985, codice fiscale BNCLCU85C15F205Q, cittadino italiano, residente in Milano (MI), Via Carlo Farini n. 27, CAP 20159, identificato mediante carta d'identità n. CA1234567 rilasciata dal Comune di Milano in data 10 gennaio 2024, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, recapito email luca.bianchi@example.com, recapito telefonico +39 333 0000000, di seguito denominato anche Locatore.

PARTE CONDUTTRICE

La sig.ra Giulia Conti, nata a Torino (TO) il 17 giugno 1991, codice fiscale CNTGLI91H57L219T, cittadina italiana, residente in Milano (MI), Via Antonio Stoppani n. 12, CAP 20129, identificata mediante carta d'identità n. CB7654321 rilasciata dal Comune di Milano in data 8 febbraio 2025, divorziata, recapito email giulia.conti@example.com, recapito telefonico +39 334 0000000, di seguito denominata anche Conduttrice.

Il Locatore e la Conduttrice sono congiuntamente indicati anche come Parti. Le Parti dichiarano che i dati sopra indicati sono corretti, completi e idonei alla sottoscrizione e alla registrazione del presente contratto.

PREMESSE, DISPONIBILITÀ GIURIDICA E IMMOBILE

Il Locatore dichiara di avere la disponibilità giuridica dell'unità immobiliare e di poterla validamente concedere in locazione alla Conduttrice. La Conduttrice dichiara di avere visitato l'immobile, di conoscerne ubicazione, consistenza, caratteristiche essenziali e stato apparente, e di ritenerlo idoneo all'uso abitativo pattuito.

L'unità immobiliare è sita in Milano (MI), Via Alessandro Manzoni n. 18, CAP 20121, piano secondo, interno 4, composta da trilocale con cucina e bagno, parzialmente arredata, con pertinenza costituita da cantina al piano seminterrato.

Dati catastali dimostrativi: Comune di Milano, Sezione urbana MI, Foglio 312, Particella 845, Subalterno 18, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita catastale Euro 820,00. I dati catastali qui indicati sono fittizi e hanno esclusiva funzione esemplificativa.

La Condittrice dichiara di avere ricevuto le informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile e, ove richiesto, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), classe energetica D, codice identificativo dimostrativo APE-MI-2026-000001.

Le premesse, gli allegati e gli eventuali verbali sottoscritti dalle Parti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 1 - Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione alla Condittrice, che accetta, l'immobile sopra descritto, con le pertinenze, gli accessori e gli eventuali arredi risultanti dal verbale di consegna e dall'inventario allegato.

La locazione comprende esclusivamente quanto espressamente indicato nel presente contratto e negli allegati sottoscritti dalle Parti. Ogni diverso bene, spazio, servizio o utilità si intenderà escluso se non espressamente richiamato per iscritto.

Art. 2 - Durata, decorrenza e rinnovo

Il presente contratto è stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, per la durata di anni quattro, con decorrenza dal 25 giugno 2026 e scadenza al 24 giugno 2030.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà di diritto per ulteriori quattro anni, salvo disdetta nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente. Ogni eventuale proroga, rinnovo, cessazione o modifica dovrà risultare da atto scritto o da adempimento effettuato nelle forme richieste dalla legge.

Art. 3 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.000,00 (dodicimila/00), da corrispondersi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese.

Il pagamento avverrà mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore, IBAN dimostrativo IT61X0306909606100000012345, o mediante diverso mezzo tracciabile concordato per iscritto tra le Parti.

Ogni pagamento dovrà essere riferibile al rapporto locativo e conservato dalle Parti ai fini della corretta ricostruzione dei flussi economici, degli adempimenti fiscali e dell'eventuale prova dell'adempimento.

Art. 4 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali, della corretta conservazione dell'immobile e della riconsegna dello stesso nello stato dovuto, la Condittrice versa al Locatore la somma di Euro 2.000,00 (duemila/00) a titolo di deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale non costituisce canone anticipato e non potrà essere imputato unilateralmente dalla Condittrice a pagamento di canoni, oneri accessori o altre somme, salvo accordo scritto tra le Parti o diverso titolo legittimo.

Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto, previa riconsegna dell'immobile, restituzione di tutte le chiavi, verifica dello stato dei luoghi e integrale adempimento delle obbligazioni contrattuali, con gli interessi legali ove dovuti nei termini di legge.

Art. 5 - Consegna dell'immobile e stato dei luoghi

Alla consegna le Parti redigeranno, ove disponibile, verbale di consegna dell'immobile, con indicazione dello stato dei luoghi, delle chiavi consegnate, delle letture delle utenze, degli arredi e degli eventuali difetti o anomalie già esistenti.

La Condittrice dichiara di ricevere l'immobile in buono stato locativo e idoneo all'uso pattuito, salvo quanto espressamente indicato nel verbale di consegna, nell'inventario e nella documentazione fotografica allegata.

Il verbale di consegna, l'inventario e la documentazione fotografica, se sottoscritti dalle Parti, costituiranno parametro di riferimento per la verifica finale al momento della riconsegna.

Art. 6 - Arredi, dotazioni e documentazione fotografica

Gli arredi, elettrodomestici, accessori e dotazioni eventualmente presenti nell'immobile saranno descritti in apposito inventario, con indicazione dello stato di conservazione e degli eventuali difetti visibili.

La Condittrice si obbliga a custodire e utilizzare tali beni con diligenza, restituendoli alla cessazione del rapporto nello stato risultante dall'inventario, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme.

L'eventuale assenza di inventario o documentazione fotografica non preclude alle Parti di provare con altri mezzi lo stato dell'immobile e dei beni consegnati, nei limiti consentiti dalla legge.

Art. 7 – Destinazione d'uso, nucleo abitativo e divieti

L'immobile è concesso esclusivamente per uso abitativo della Conduttrice e del nucleo abitativo dichiarato. È vietato mutarne la destinazione, anche parzialmente, senza il preventivo consenso scritto del Locatore e senza il rispetto della normativa applicabile.

Sono vietati, salvo consenso scritto del Locatore e rispetto della legge, l'uso turistico o ricettivo, l'uso professionale o commerciale, l'ospitalità stabile non comunicata, la trasformazione dell'immobile in sede di attività e ogni utilizzo incompatibile con la natura abitativa del rapporto.

La Conduttrice si impegna a non arrecare pregiudizio alla quiete, alla sicurezza, alla salubrità, alla destinazione dell'immobile e al regolare godimento delle parti comuni.

Art. 8 – Sublocazione, cessione e comodato a terzi

È vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile, la cessione del contratto e la concessione stabile del godimento a terzi, anche a titolo gratuito, senza preventivo consenso scritto del Locatore, salve le previsioni inderogabili di legge.

Eventuali autorizzazioni dovranno risultare da atto scritto e indicare limiti, durata, soggetti autorizzati e condizioni di utilizzo. La tolleranza di fatto non costituirà rinuncia ai diritti del Locatore.

Art. 9 – Spese accessorie, condominio e utenze

Sono a carico della Conduttrice gli oneri accessori e le spese di ordinaria gestione riferibili all'uso dell'immobile e dei servizi comuni, secondo legge, tabelle applicabili, regolamento condominiale e accordi espressamente indicati.

Le spese condominiali ordinarie sono stimate in Euro 80,00 mensili salvo conguaglio, documentazione e riparto secondo i criteri applicabili. Restano a carico del Locatore le spese straordinarie e quelle non imputabili alla Conduttrice per legge o per accordo scritto.

Le utenze individuali, ove volturate o riferibili al consumo della Conduttrice, saranno a carico della stessa dalla data di consegna sino alla riconsegna effettiva dell'immobile.

Art. 10 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono a carico della Conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti dall'uso ordinario dell'immobile e quelle conseguenti a colpa, negligenza, cattiva custodia, mancata aerazione, omessa segnalazione o uso improprio.

Restano a carico del Locatore le riparazioni straordinarie, strutturali e quelle relative a vetustà, caso fortuito o impianti non dipendenti da responsabilità della Conduttrice, salvo diversa previsione inderogabile.

La Conduttrice dovrà segnalare tempestivamente al Locatore guasti, infiltrazioni, anomalie, muffe, perdite, malfunzionamenti o situazioni che possano aggravare il danno o compromettere sicurezza, salubrità o conservazione dell'immobile.

Art. 11 – Regolamento condominiale, parti comuni e comportamento

La Conduttrice dichiara di essere stata informata dell'eventuale esistenza del regolamento condominiale e si impegna a rispettarlo, nonché a farlo rispettare ai componenti del proprio nucleo abitativo, ospiti e soggetti a qualunque titolo presenti nell'immobile.

La Conduttrice dovrà utilizzare le parti comuni secondo la loro destinazione, evitando rumori, occupazioni, depositi, attività o comportamenti contrari alla legge, al regolamento o alla normale convivenza condominiale.

Art. 12 – Accesso del Locatore e interventi sull'immobile

Il Locatore potrà accedere all'immobile, previo congruo preavviso e in orari ragionevoli, per verifiche necessarie, interventi manutentivi, sopralluoghi tecnici, rilievi, certificazioni o visite finalizzate alla vendita o alla nuova locazione.

L'accesso dovrà avvenire nel rispetto della riservatezza e del pacifico godimento della Conduttrice, salvo casi di urgenza o pericolo nei quali sia necessario intervenire immediatamente per evitare danni a persone, cose, impianti o parti comuni.

Art. 13 - Innovazioni, addizioni, migliorie e modifiche

La Condottrice non potrà eseguire modifiche, opere, fori, installazioni, trasformazioni, tinteggiature particolari, sostituzioni, addizioni o migliorie senza il preventivo consenso scritto del Locatore, salvo interventi minimi di uso ordinario compatibili con la destinazione dell'immobile.

Le opere non autorizzate potranno essere rimosse a cura e spese della Condottrice, fatta salva la facoltà del Locatore di richiedere il ripristino dello stato originario e il risarcimento dell'eventuale danno, nei limiti di legge.

Art. 14 - Recesso della Condottrice e disdetta del Locatore

La Condottrice potrà recedere dal contratto per gravi motivi, con preavviso scritto di almeno sei mesi da comunicarsi al Locatore mediante mezzo idoneo a provarne la ricezione, salvo diversa previsione più favorevole validamente concordata.

Il Locatore potrà comunicare disdetta alla prima scadenza esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalla normativa vigente. In mancanza di valida disdetta, il contratto si rinnoverà nei termini di legge.

Art. 15 - Registrazione, imposte e adempimenti fiscali

Il presente contratto sarà registrato nei termini di legge presso l'Agenzia delle Entrate. Le Parti si impegnano a fornire tempestivamente i dati anagrafici, fiscali, catastali e documentali necessari per la corretta esecuzione dell'adempimento.

In caso di regime ordinario, imposta di registro e imposta di bollo saranno sostenute secondo legge e accordi validamente pattuiti. In caso di opzione per la cedolare secca, si applicherà il regime fiscale prescelto dal Locatore nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa vigente.

Eventuali proroghe, cessioni, risoluzioni, subentri o modifiche rilevanti saranno comunicati e registrati, ove necessario, secondo i termini e le modalità previsti dalla normativa fiscale applicabile.

Art. 16 - Cedolare secca e aggiornamento del canone

Il Locatore dichiara di optare, ricorrendone i presupposti, per il regime della cedolare secca di cui al D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, rinunciando, per il periodo di durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

L'eventuale revoca, modifica o rinnovo dell'opzione fiscale dovrà essere effettuata nel rispetto della normativa applicabile e degli adempimenti richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Art. 17 - APE, conformità e documentazione tecnica

La Condottrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione disponibili relative alla prestazione energetica dell'immobile. L'APE sarà allegato ove richiesto dalla normativa applicabile alla specifica tipologia di contratto e di immobile.

Il Locatore dichiara, per quanto a sua conoscenza, che l'immobile e gli impianti sono consegnati in condizioni compatibili con l'uso abitativo pattuito, restando fermi gli obblighi di legge e le responsabilità delle Parti in relazione a manutenzione, verifica e utilizzo degli stessi.

Art. 18 - Inadempimento, mora e risoluzione

Il mancato pagamento del canone, degli oneri accessori o delle somme dovute, nonché la violazione degli obblighi di uso, custodia, divieto di sublocazione, divieto di mutamento di destinazione, manutenzione o riconsegna dell'immobile, potranno essere valutati ai fini della risoluzione del contratto secondo la normativa applicabile.

Resta salvo il diritto della parte adempiente di agire per il recupero delle somme dovute, il risarcimento dei danni, il rilascio dell'immobile e ogni ulteriore tutela prevista dalla legge.

Art. 19 - Riconsegna dell'immobile

Alla cessazione del rapporto la Condottrice dovrà riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, pulito, con tutte le chiavi, telecomandi, badge e dispositivi ricevuti, nello stato risultante dal verbale di consegna e dall'inventario, salvo il normale deterioramento d'uso.

Le Parti potranno redigere verbale di riconsegna, con indicazione dello stato dei luoghi, degli eventuali danni, delle letture delle utenze, delle chiavi restituite e delle somme eventualmente da regolare.

La mancata riconsegna tempestiva o la riconsegna non conforme potrà comportare le conseguenze previste dalla legge e dal presente contratto.

Art. 20 - Comunicazioni tra le Parti

Tutte le comunicazioni rilevanti ai fini del presente contratto dovranno essere effettuate per iscritto mediante raccomandata A/R, PEC, email confermata da ricezione o altro mezzo idoneo a dimostrarne l'avvenuta ricezione.

Le Parti si impegnano a comunicare tempestivamente eventuali variazioni di residenza, domicilio, recapiti telefonici, email o PEC, restando responsabili delle conseguenze derivanti da comunicazioni omesse, inesatte o tardive.

Art. 21 - Trattamento dei dati personali

Le Parti dichiarano di essersi reciprocamente informate ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato, circa il trattamento dei dati personali necessario alla conclusione, esecuzione, gestione e registrazione del presente contratto.

I dati saranno trattati nei limiti delle finalità connesse al rapporto di locazione, agli adempimenti fiscali, contabili e legali e alla tutela dei diritti delle Parti.

Art. 22 - Foro competente

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione, validità, risoluzione o cessazione del presente contratto sarà competente il foro individuato secondo i criteri inderogabili previsti dalla normativa applicabile, avuto riguardo al luogo in cui è sito l'immobile locato e alla qualità delle Parti.

Art. 23 - Allegati

Costituiscono allegati del presente contratto, ove presenti e sottoscritti dalle Parti: verbale di consegna dell'immobile, inventario arredi e dotazioni, documentazione fotografica, planimetria catastale, APE, documenti di identità, codici fiscali delle Parti, eventuale regolamento condominiale, eventuale garanzia personale o fideiussione e ogni ulteriore documento richiamato nel testo.

Gli allegati integrano il contenuto del contratto e assumono rilievo ai fini della verifica dello stato dell'immobile, della riconsegna, della gestione del deposito cauzionale e degli adempimenti fiscali e amministrativi.

Art. 24 - Disposizioni finali e rinvio normativo

Per quanto non espressamente previsto, le Parti rinviano alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, alla Legge 27 luglio 1978, n. 392 per quanto applicabile, al D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 e a ogni altra disposizione vigente in materia di locazione abitativa.

Eventuali modifiche, integrazioni o pattuizioni accessorie dovranno risultare da atto scritto sottoscritto dalle Parti, salvo quanto diversamente previsto da norme inderogabili. La nullità o inefficacia di una clausola non comporterà, ove possibile, invalidità dell'intero contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, venticinque giugno duemilaventisei.

IL LOCATORE

LA CONDUTTRICE

APPROVAZIONE SPECIFICA AI SENSI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 C.C.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti dichiarano di approvare specificamente, dopo attenta lettura, le clausole di cui agli articoli 2 (durata, decorrenza e rinnovo), 3 (canone e modalità di pagamento), 4 (deposito cauzionale), 5 (consegna e stato dei luoghi), 7 (destinazione d'uso e divieti), 8 (sublocazione, cessione e comodato a terzi), 9 (spese accessorie, condominio e utenze), 10 (manutenzione), 12 (accesso del Locatore), 13 (innovazioni, addizioni e migliorie), 14 (recesso e disdetta), 18 (inadempimento, mora e risoluzione), 19 (riconsegna), 20 (comunicazioni), 22 (foro competente), 23 (allegati) e 24 (disposizioni finali).

IL LOCATORE**LA CONDUTTRICE**

ALLEGATI DIMOSTRATIVI RICHIAMATI DAL MODELLO

Elenco esemplificativo dei documenti che possono accompagnare il contratto

ALLEGATO A - VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE

Documento da utilizzare alla consegna delle chiavi, con indicazione dello stato dell'immobile, delle letture utenze, delle chiavi consegnate, degli eventuali difetti già presenti e delle osservazioni delle Parti.

ALLEGATO B - INVENTARIO ARREDI E DOTAZIONI

Elenco analitico di arredi, elettrodomestici, accessori, telecomandi, dispositivi e dotazioni consegnate, con indicazione dello stato di conservazione e della presenza di eventuali anomalie.

ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Raccolta fotografica datata dello stato dei luoghi alla consegna, utile per ridurre contestazioni alla riconsegna e per collegare il deposito cauzionale a elementi documentali concreti.

ALLEGATO D - CHECKLIST REGISTRAZIONE E DOCUMENTI

Elenco operativo dei documenti e dei dati necessari alla registrazione: documenti di identità, codici fiscali, dati catastali, APE ove richiesto, coordinate fiscali, estremi del contratto, eventuali allegati e ricevute.

ALLEGATO E - VERBALE DI RICONSEGNA

Documento da utilizzare alla cessazione del rapporto per registrare stato finale dell'immobile, restituzione delle chiavi, letture utenze, eventuali danni riscontrati e regolazione del deposito cauzionale.

Nota: questa pagina è parte del fac-simile dimostrativo e non sostituisce la verifica del caso concreto.