LUCA CONTATO
Comune di Padova
20.11.2026
12:24:45
GMT+01:00

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO (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)

il _____, in qualità di Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova CF _____, di seguito indicato come **locatore**, e

il Sig. _____,
nato/a a_____ (_____), il _____, residente in _____ via _____, C.F. _____,
documento di riconoscimento ___(tipo ed estremi)_____, rilasciato da:_____ il: _____ , di seguito indicato come **conduttore**,

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

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore Comune di Padova concede in locazione al conduttore _____, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita nel Comune di Calalzo presso la palazzina ex Custode della Colonia, secondo piano con accesso dal terrazzo posto a nord, composto di n. vani 3 oltre cucina e servizi, oltre all'uso comune del piano interrato e dello spazio sotto il terrazzo. L'utilizzo di questo spazio deve essere concordato con gli altri utilizzatori del complesso immobiliare denominato "Ex Colonia alpina di Calalzo". E' possibile anche parcheggiare all'interno degli spazi esterni alla palazzina. Il bene è catastalmente identificato al CF al Fg. 21 Mapp. 97 Sub 2, parte, categoria A/3 per una superficie complessiva di circa_____ non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti, e identificato come segue:

[Comunicazione ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)]

Dati catastali: foglio 21 mappale 97 subalterno 2, parte cat. catastale A classe 3 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 ed urbanistiche che con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che _____
Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione APE rilasciata il _____.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) 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 AR – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza[3].
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) prima della scadenza.
La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (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 da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

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.

4. CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone in annui € 2.400,00 (duemilaquattrocento,00) da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € 200,00 (duecento,00) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese al seguente IBAN_____
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 n. 392/78, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad 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. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

5. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.
La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

6. ONERI ACCESSORI E UTENZE

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva delle utenze e degli eventuali oneri accessori, riguardanti le parti comuni.
Detti oneri accessori verranno corrisposti dal conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", 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'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.
In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, 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.
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.

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 di ogni periodo di locazione, di € 200,00 (duecento,00), pari a una mensilità del canone di locazione determinato tra le parti.
È fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.
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.

8. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle persone eventualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto.
Il conduttore s'impegna a comunicare alla locatrice ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

9. SUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

10. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare, **di cui è già nel godimento**, è 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 ad effettuare adattamenti di sorta.
Il conduttore è dichiarato custode dell'unità immobiliare.
Il conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, 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.

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 ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

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 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 eventuali 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 ed 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.

13.RISCALDAMENTO

Il locatore dichiara che l'unità immobiliare locata è riscaldata mediante _____
L'impianto è a norma e funzionante e 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 DPR n. 412/93. DA VERIFICARE
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 ed 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 caldaietta a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.
Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria e straordinaria 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.

14. RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai 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 ed accessoria.
È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.
Il conduttore si obbliga ad osservare scrupolosamente il regolamento che disciplina la convivenza all'interno della Colonia e l'utilizzo degli spazi comuni interni ed esterni alla stessa, regolamento di cui dichiara di avere piena conoscenza.
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 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 del complesso immobiliare.
Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore), 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.

15. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali oggetto di locazione con preavviso di almeno due giorni.
Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

16. DIRITTO DI PRELAZIONE

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita.

17. 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.

18. 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”, 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 contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all’uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della c o s a locata.

19. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed 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.

20. 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 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, della legge 27 luglio 1978, n. 392, del codice civile, 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.

21. 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.

22. 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.

23. CLAUSOLA DI 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 deferite al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di……. iscritta nel Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della giustizia[16].

Nel procedimento avviato le parti potranno, a loro scelta essere assistite, eventualmente, dalla rispettiva organizzazione sindacale dei conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

_____

IL CONDUTTORE

_____