Contratto di locazione abitativa

Italy ordinary residential tenancy

BOZZA PER REVISIONE LEGALE / CONCEPT DRAFT 10 November 2026

Questa bozza deve essere verificata e completata prima della firma. Non è un modello approvato da un avvocato. Occorre verificare gli allegati obbligatori e le disposizioni locali.
Review and complete this draft before signing. It is not a lawyer-approved form. Required attachments and local requirements must still be checked.

Documento preparatorio senza sezione di firma. Un consulente locale deve approvare il testo definitivo; locatore e conduttore firmano soltanto quella versione approvata, direttamente fra loro.
Preparation document without a signature section. A local adviser must approve the final wording; the landlord and tenant sign only that approved version, directly with each other.

Locazione abitativa ordinaria a canone libero / Ordinary residential letting at freely agreed rent

1 Parti e immobile

Parties and premises

Locatore / Landlord
{{landlord_name}}

Indirizzo del locatore / Landlord address
{{landlord_address}}

Conduttore / Tenant
{{tenant_name}}

Indirizzo del conduttore / Tenant address
{{tenant_address}}

Indirizzo dell’immobile / Property address
{{property_address}}

Spazi privati e superficie / Private premises and floor area
{{private_premises}}

Spazi comuni e dotazioni / Shared spaces and facilities
{{shared_facilities}}

Contatto per riparazioni / Repair contact
{{repair_contact}}

2 Durata e cessazione

Term and termination

Il contratto decorre dal {{start_date}} per quattro anni, con prima scadenza il {{end_date_inclusive}}, e si rinnova per altri quattro anni salvo i casi previsti dalla legge n. 431 del 1998. Non è un contratto turistico, transitorio o a canone concordato.
The contract starts on {{start_date}} for four years, first expiring on {{end_date_inclusive}}, and renews for another four years subject to Law 431 of 1998. It is not a tourist, temporary-purpose or agreed-rent tenancy.

Alla prima scadenza il locatore può negare il rinnovo solo nei casi di legge e con almeno sei mesi di preavviso. Alle scadenze successive si applica la procedura legale. Il conduttore conserva il recesso per gravi motivi con sei mesi di preavviso. In aggiunta, questo contratto gli concede recesso senza motivazione con tre mesi di preavviso scritto.
At first expiry the landlord may refuse renewal only on statutory grounds with at least six months’ notice. Later expiries follow the statutory procedure. The tenant retains withdrawal for serious reasons on six

months' notice. In addition, this contract grants the tenant withdrawal without a stated reason on three months' written notice.

Partenza prevista / Planned departure
{{planned_departure}}

Solo per la pianificazione. Scadenza giuridica, disdetta e riconsegna effettiva delle chiavi sono eventi distinti.
Planning only. Legal expiry, notice and physical key return are separate events.

3 Canone e deposito

Rent and deposit

Canone mensile / Monthly base rent
{{rent_monthly_eur}}

Oneri mensili / Monthly charges
{{charges_monthly_eur}}

Deposito cauzionale / Deposit
{{deposit_eur}}

Conto di pagamento e beneficiario / Payment account and beneficiary
{{payment_details}}

Il canone annuo è pari a dodici mensilità del canone indicato, pagabile in rate mensili anticipate il primo giorno del mese. Gli oneri accessori sono solo quelli legalmente imputabili e specificati, con documentazione e conguaglio. Non è pattuito aggiornamento ISTAT. Il locatore cura la registrazione entro il termine legale e trasmette la ricevuta; i costi seguono la legge e il regime fiscale effettivamente scelto.
Annual rent equals twelve times the stated monthly rent, payable in monthly instalments on the first day. Ancillary costs are limited to legally allocable, specified items, with records and reconciliation. No ISTAT indexation is agreed. The landlord handles registration within the statutory deadline and supplies the receipt; costs follow the law and the actual tax election.

Il deposito non supera tre mensilità di canone e produce gli interessi legali dovuti, da corrispondere secondo legge. È restituito dopo la riconsegna e la verifica di obblighi e danni documentati, senza addebiti per usura normale. Non può essere imputato unilateralmente agli ultimi canoni.
The deposit does not exceed three months of rent and earns statutory interest, payable as required by law. It is returned after handover and review of evidenced obligations and damage, with no charge for normal wear. It cannot unilaterally be used for the final rent payments.

4 Uso e obblighi

Use and responsibilities

Il locatore concede al conduttore gli spazi e le dotazioni sopra descritti. Solo gli spazi privati identificati sono concessi in uso esclusivo. Le parti comuni restano utilizzabili secondo la destinazione concordata. Il locatore dichiara di avere titolo per concedere la locazione.
The landlord lets the described premises and facilities to the tenant. Only the identified private premises are for exclusive use. Shared facilities remain available for their agreed purpose. The landlord confirms authority to grant the tenancy.

Il locatore consegna un alloggio sicuro e idoneo e provvede alle riparazioni poste dalla legge a suo carico. Il conduttore usa l'immobile con diligenza, segnala tempestivamente i difetti e sostiene soltanto la manutenzione legalmente a suo carico. Usura normale, vetustà e difetti preesistenti non sono imputati al conduttore.
The landlord supplies safe, habitable accommodation and carries out repairs allocated to the landlord by law. The tenant takes reasonable care, reports defects promptly and carries out only maintenance legally allocated to the tenant. Normal wear, age and pre-existing defects are not charged to the tenant.

L’accesso del locatore agli spazi privati richiede un motivo legittimo e un appuntamento concordato, salvo emergenze ammesse dalla legge. Il conduttore consente ragionevolmente i lavori necessari. Non è attribuito un diritto generale di ingresso.

Access to private premises requires a legitimate purpose and an agreed appointment, except in a legally permitted emergency. The tenant reasonably facilitates necessary repairs. This is not a general right of entry.

Il conduttore rispetta l’uso abitativo concordato e non arreca disturbo ingiustificato. Cessione e sublocazione seguono la legge e richiedono il consenso scritto quando previsto. Restano salvi i diritti inderogabili. Il regolamento della casa non può limitarli.

The tenant respects the agreed residential use and avoids unreasonable disturbance. Assignment and subletting follow applicable law; prior written consent must be sought where required. Statutory rights to consent are preserved. House rules cannot reduce mandatory tenant rights.

Alla consegna delle chiavi le parti redigono un verbale datato con stato dei luoghi, difetti preesistenti, inventario, chiavi e letture dei contatori. Alla riconsegna viene redatto un nuovo verbale. L’usura normale non costituisce danno. Il deposito non sostituisce l’ultimo canone.

At key handover the parties jointly record the dated condition, existing damage, inventory, keys and meter readings. They record the condition again at departure. Normal wear is not damage. The deposit does not replace the final rent payment.

I recapiti indicati servono alle comunicazioni pratiche. Una data di partenza o un messaggio su Livion non equivale da solo a una disdetta valida. Le comunicazioni formali devono rispettare forma, ricezione e termini di legge. Non è consentito procedere privatamente allo sfratto.

The listed contacts are for practical communications. A departure date or message in Livion is not, by itself, a legally effective notice. Formal notices must meet applicable requirements for form, receipt and timing. Neither party may carry out a private eviction.

Si applica il diritto italiano e la normativa locale inderogabile. Le norme inderogabili prevalgono. I testi italiano e inglese devono avere lo stesso significato; ogni divergenza va risolta prima della firma. Se una divergenza permane, prevale il testo italiano. La traduzione non limita diritti di legge né modifica le competenze delle autorità e dei giudici.

The law applicable where the property is located governs. Mandatory rules take priority. The local-language and English text should have the same meaning; resolve discrepancies before signing. If a difference remains, the Italian text prevails. Translation does not restrict statutory rights or alter the jurisdiction of competent courts and tenancy bodies.

5 Ulteriori dati dell’immobile

Additional property particulars

Codici fiscali e dati delle parti / Tax identifiers and party particulars
{{it_party_ids}}

Dati catastali e titolo / Cadastral particulars and authority
{{it_property_details}}

APE e consegna delle informazioni energetiche / Energy certificate and delivery record
{{energy_and_information}}

Regime fiscale e registrazione / Tax treatment and registration
{{it_tax_registration}}

Oneri e criterio di ripartizione / Charges and allocation method
{{charges_schedule}}

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell’immobile.

The tenant declares having received the information and documentation, including the certificate, on the energy performance of the property.

6 Allegati e passi successivi

Attachments and next steps

Verbale e inventario; APE e prova di consegna; riparto oneri; regolamento applicabile; ricevuta di registrazione

Condition report and inventory; energy certificate and delivery evidence; cost allocation; applicable rules; registration receipt.

Elenco degli allegati / Attachment register

{{attachment_register}}

Indicare nomi effettivi dei file, versioni e date di ricezione. Questo elenco non conferma la consegna dei documenti.

Record actual file names, versions and receipt dates. This list does not confirm that documents have been supplied.

Livion mette a disposizione questa bozza per preparare il contratto. Locatore e conduttore contrattano direttamente fra loro. Livion non firma come locatore, conduttore, agente immobiliare o rappresentante. Restano ferme le responsabilità che norme inderogabili attribuiscono a Livion.

Livion makes this concept template available to prepare the lease. The landlord and tenant contract directly with each other. Livion does not sign as landlord, tenant, estate agent or representative. This description does not exclude any responsibility that mandatory law places on Livion.

Responsabile e data della verifica / Reviewer and review date

{{reviewer_and_date}}

Punti da risolvere prima della firma della versione approvata / Outstanding items before signing the approved version

{{outstanding_review_items}}

7 Verifiche prima dell’uso

Preparation notes for the local reviewer

Confirm ordinary freely agreed residential rent and the four-plus-four-year route; exclude tourist, special and agreed-rent categories. Check cadastral particulars, costs and actual tax election. The tenant’s energy-certificate declaration in section 5 is mandatory (Legislative Decree 192/2005 article 6(3)); hand over the certificate before signing so that the declaration is true. Register within thirty days from signing or commencement if earlier. The three-month tenant withdrawal right is an additional contractual concession. Official text re-read on 10 November 2026: Law 431/1998 article 2 and Legislative Decree 192/2005 article 6. Complete all particulars, resolve translation differences, identify the current legal version and verify actual delivery of required annexes. This preparation note is not legal approval. Consult the accompanying launch guide for source links and the release checklist.