

Stipula di un contratto di locazione

Per predisporre il contratto di locazione, prima della firma delle parti contraenti, si concorda con il locatore tutte le clausole e condizioni che regolano il contratto, modificando eventualmente le parti che non interessano o che devono subire una precisazione.

Solitamente il locatore, sulla base del contratto di locazione standard applica direttamente le modifiche alle clausole e ne concorda la validità con lo studio.

In questa prima fase della stipula del contratto occorrono i seguenti documenti:

1. Fotocopia documento di identità, in corso di validità e codice fiscale del locatore;
2. Fotocopia documento d'identità o passaporto, in corso di validità e codice fiscale del conduttore;
3. Se il conduttore è cittadino extracomunitario serve anche il permesso o la carta di soggiorno. Il permesso di soggiorno deve ovviamente sussistere ed essere valido non solo alla data di stipula del contratto ma per tutta la durata della locazione anche quando quest'ultima abbia durata superiore a quella del permesso di soggiorno. La scadenza del permesso di soggiorno, nel corso della locazione, può costituire motivo di risoluzione del contratto, per impossibilità sopravvenuta, a norma dell'articolo 1467 Codice civile;
4. Dati dell'immobile concesso in locazione (visura catastale aggiornata o rogito);
5. Piantina dell'immobile oggetto della locazione da allegare al contratto nel caso in cui la locazione sia parziale;
6. Estratto conto spese condominiali per imputare correttamente l'eventuale addebito a conguaglio e la suddivisione tra canone di locazione e rimborso spese;
7. Copia della Certificazione di prestazione energetica (APE) in corso di validità in quanto i suoi dati devono essere obbligatoriamente indicati nel contratto di locazione;
8. Certificazione attestante la superficie convenzione dell'immobile da locare rilasciata da professionista o da associazione di categoria nel caso in cui si debba stipulare un contratto di locazione a canone concordato. Questo per evitare possibili contestazioni o contenzioso con il conduttore;
9. Documento firmato in tema di privacy dello studio professionale;
10. Certificazione dati anagrafici dei familiari o delle persone conviventi con il conduttore in quanto dovranno essere espressamente indicati nel contratto;
11. Codice IBAN del locatore per l'addebito telematico della marche da bollo, se dovute e dell'imposta di registro nel caso in cui il locatore stesso non eserciti l'opzione per la cedolare secca. Altrimenti, in caso di opzione, non sono dovute imposte di bollo e di registro;
12. Copia dell'eventuale garanzia fideiussoria per l'affitto.