

VERBALE DI CONSEGNA

Via dei Girasoli 12 — Pisa

Inventario, stato di conservazione, letture dei contatori e consegna delle chiavi

Redatto ai sensi dell'art. 1 del contratto di locazione ad uso transitorio sottoscritto tra le parti e costituente la **descrizione di cui all'art. 1590 c.c.**

Immobile	l'appartamento posto al secondo piano di Via dei Girasoli 12, Pisa, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 345, sub. 7, cat. A/2 (esempio: riferimenti fittizi)
Composizione	ingresso/corridoio, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale con bagno privato, camera singola, secondo bagno e balcone
Locatore	Paola Fontana, C.F. FNTPLA70A41G702K
Conduttori	Marco Bianchi, Sara Conti
Data del sopralluogo	01/09/2026 — ora inizio 10:00
Presenti	Paola Fontana (locatrice); Marco Bianchi e Sara Conti (conduttori)

A. Chiavi e dispositivi di accesso

Descrizione	N.	Note
Mazzo chiavi appartamento	2	
Chiavi portone edificio	2	
Chiave cassetta postale	1	

I conduttori si obbligano a non duplicare le chiavi senza il consenso scritto del locatore e a riconsegnarle tutte alla scadenza. La mancata riconsegna anche di una sola chiave comporta l'addebito della sostituzione della serratura.

B. Contatori e utenze

Utenza	Matricola / POD / PDR	Letture	Ubicazione	Foto n.
Energia elettrica	IT001E98765432	004821,7 kWh	Vano contatori al piano terra	
Gas	00811223344	02456,180 m³	Balcone della cucina	
Acqua	8452317	01234,562 m³	Nicchia nel sottoscala condominiale	

Per ciascun contatore vanno rilevati numero di matricola, lettura e ubicazione, e va scattata una foto leggibile del display o dei numeri. La matricola serve a dimostrare che la foto si riferisce a quel contatore: senza, la foto vale poco.

Fornitore energia e numero cliente	Enel Energia — cliente n. 0123456789
Caldaia — marca e modello	Baxi Eco5 Compact+ 24 kW (2022)
Caldaia — data ultima manutenzione	Ultima manutenzione: marzo 2026 — CityService s.r.l.
Operatore internet e credenziali Wi-Fi	Fibra FTTH attiva — credenziali su etichetta del router

C.1 Ingresso / corridoio

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura e impianti						
Porta d'ingresso blindata	1	Buono	Ottima	Funzionante		1
Serratura / cilindro	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Citofono / videocitofono	—	Nuovo	Sufficiente	Funzionante		
Quadro elettrico	—	Ottimo	Sufficiente	Funzionante		
Termostato	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Pareti	—	Ottimo	Ottima	—		
Soffitto	—	Nuovo	Ottima	—		

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Pavimento	—	Ottimo	Ottima	—		
Battiscopa	—	Ottimo	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Prese elettriche	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		



Porta d'ingresso blindata 1/1 #1

C.2 Cucina

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura e impianti						
Pareti	—	Buono	Ottima	—		
Soffitto	—	Ottimo	Ottima	—		
Pavimento	—	Buono	Ottima	—		
Battiscopa	—	Nuovo	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta e maniglia	1	Nuovo	Ottima	Funzionante		
Finestre e maniglie	—	Ottimo	Sufficiente	Funzionante		
Persiane / tapparelle	—	Buono	Ottima	Funzionante	Cinghia della tapparella un po' dura.	
Prese elettriche	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Nuovo	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Termosifoni	1	Nuovo	Ottima	Funzionante		
Cucina — struttura e mobili						
Pensili	—	Buono	Ottima	—		
Basi / cassettiere	—	Ottimo	Ottima	—		
Piano di lavoro	1	Ottimo	Ottima	—		
Paraschizzi (rivestimento)	—	Buono	Sufficiente	—		
Lavello	1	Buono	Ottima	—		
Rubinetto	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Sifone e scarico	—	Ottimo	Sufficiente	Funzionante		
Contenitori spazzatura	—	Nuovo	Ottima	—		
Elettrodomestici						
Frigorifero / congelatore	1	Nuovo	Sufficiente	Funzionante	Guarnizioni integre; congelatore sbrinato alla consegna.	
Piano cottura	1	Buono	Ottima	Funzionante	Alone leggero sul piano vicino ai fuochi.	

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Forno	1	Buono	Sufficiente	Funzionante	Pulito, con teglia e griglia originali.	3
Cappa aspirante	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Stoviglie e utensili						
Piatti piani	6	Nuovo	Ottima	—		
Piatti fondi	6	Ottimo	Sufficiente	—		
Bicchieri acqua	6	Nuovo	Ottima	—		
Tazze colazione	6	Buono	Sufficiente	—		
Posate (totale pezzi)	24	Buono	Ottima	—		
Set pentole	3	Buono	Ottima	—		



Vista d'insieme 1/1 #2



Forno 1/1 #3

C.3 Soggiorno

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura e impianti						
Pareti	—	Buono	Ottima	—		
Soffitto	—	Buono	Ottima	—		
Pavimento	—	Nuovo	Ottima	—		
Battiscopa	—	Buono	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta e maniglia	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Finestre e maniglie	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Davanzali	—	Ottimo	Sufficiente	—		
Persiane / tapparelle	—	Buono	Sufficiente	Funzionante	Cinghia della tapparella un po' dura.	
Prese elettriche	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Termosifoni	1	Buono	Sufficiente	Funzionante		
Arredo						
Divano	1	Buono	Ottima	—	Cuscini sfoderabili appena lavati.	
Tavolo da pranzo	1	Ottimo	Ottima	—		5
Sedie	4	Nuovo	Sufficiente	—		
Elettronica						
Router Wi-Fi	1	Nuovo	Ottima	Funzionante		



Vista d'insieme 1/1 #4



Tavolo da pranzo 1/1 #5

C.4 Camera 1 (matrimoniale)

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura e impianti						
Pareti	—	Buono	Sufficiente	—		
Soffitto	—	Buono	Ottima	—		
Pavimento	—	Buono	Ottima	—	Graffio superficiale sul parquet vicino alla finestra.	7
Battiscopa	—	Ottimo	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta, maniglia e chiave	1	Buono	Sufficiente	Funzionante		
Finestre e maniglie	—	Nuovo	Ottima	Funzionante		
Persiane / tapparelle	—	Buono	Ottima	Funzionante	Cinghia della tapparella un po' dura.	
Prese elettriche	—	Buono	Sufficiente	Funzionante		
Interruttori	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Termosifoni	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Letto e biancheria						
Letto matrimoniale	1	Buono	Ottima	—		
Rete	1	Buono	Ottima	—		
Materasso	1	Nuovo	Ottima	—	Sostituito ad agosto 2026, ancora nel cellophane.	
Coprimaterasso	1	Nuovo	Ottima	—		
Guanciali	2	Buono	Ottima	—		
Arredo						
Comodini	1	Buono	Sufficiente	—		
Lampade da comodino	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Armadio	1	Buono	Ottima	—		
Grucce	8	Ottimo	Sufficiente	—		
Scrivania	1	Buono	Ottima	—		
Sedia da scrivania	1	Buono	Sufficiente	—		
Lampada da scrivania	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		



Vista d'insieme 1/1 #6



Pavimento 1/1 #7

C.5 Bagno privato — Camera 1

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Sanitari e impianti						
WC e cassetta	1	Buono	Ottima	Funzionante		
Copriwater	1	Ottimo	Sufficiente	—		
Lavabo e rubinetto	1	Buono	Ottima	Funzionante		8
Sifone e scarichi	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Bidet	1	Buono	Ottima	—		
Doccia	1	Buono	Ottima	Funzionante		
Box doccia / tenda	1	Ottimo	Ottima	—		
Soffione e flessibile	1	Buono	Ottima	Funzionante	Lieve calcare: decalcificare periodicamente.	
Piastrelle e fughe	—	Ottimo	Ottima	—		
Struttura e impianti						
Soffitto	—	Buono	Ottima	—		
Pavimento	—	Buono	Ottima	—		
Battiscopa	—	Ottimo	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta e maniglia	1	Buono	Ottima	Funzionante		
Prese elettriche	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Dotazioni						
Specchio	1	Buono	Ottima	—		
Mobile lavabo	1	Ottimo	Ottima	—		
Lampada specchio	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Portarotolo	1	Nuovo	Ottima	—		



Lavabo e rubinetto 1/1 #8

C.6 Camera 2 (singola)

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura e impianti						
Pareti	—	Ottimo	Ottima	—		
Soffitto	—	Buono	Ottima	—		
Pavimento	—	Ottimo	Ottima	—		
Battiscopa	—	Ottimo	Sufficiente	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta, maniglia e chiave	1	Buono	Ottima	Funzionante		
Finestre e maniglie	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Persiane / tapparelle	—	Buono	Ottima	Funzionante	Cinghia della tapparella un po' dura.	
Prese elettriche	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Termosifoni	1	Buono	Ottima	Funzionante		
Letto e biancheria						
Letto singolo	1	Nuovo	Ottima	—		
Rete	1	Ottimo	Ottima	—		
Materasso	1	Nuovo	Ottima	—	Sostituito ad agosto 2026, ancora nel cellophane.	
Coprimaterasso	1	Nuovo	Ottima	—		
Guanciali	1	Ottimo	Ottima	—		
Arredo						
Comodini	1	Ottimo	Ottima	—		
Lampade da comodino	1	Nuovo	Sufficiente	Funzionante		
Armadio	1	Segni d'uso	Ottima	—	Anta destra leggermente disallineata: da registrare.	10
Grucce	8	Ottimo	Ottima	—		
Scrivania	1	Buono	Ottima	—		11
Sedia da scrivania	1	Buono	Ottima	—		



Vista d'insieme 1/1 #9



Armadio 1/1 #10



Scrivania 1/1 #11

C.7 Bagno

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Sanitari e impianti						
WC e cassetta	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Copriwater	1	Ottimo	Ottima	—		

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Lavabo e rubinetto	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		13
Sifone e scarichi	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Bidet	1	Ottimo	Ottima	—		
Doccia	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Box doccia / tenda	1	Ottimo	Ottima	—		
Soffione e flessibile	1	Buono	Ottima	Funzionante	Lieve calcare: decalcificare periodicamente.	
Piastrelle e fughe	—	Buono	Ottima	—		
Struttura e impianti						
Soffitto	—	Buono	Ottima	—		
Pavimento	—	Buono	Ottima	—		
Battiscopa	—	Buono	Ottima	—	Piccolo segno vicino alla porta, già presente.	
Porta e maniglia	1	Ottimo	Sufficiente	Funzionante		
Finestre e maniglie	—	Ottimo	Sufficiente	Funzionante		
Prese elettriche	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Interruttori	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Punti luce e plafoniere	—	Buono	Ottima	Funzionante		
Dotazioni						
Specchio	1	Buono	Ottima	—		
Mobile lavabo	1	Ottimo	Sufficiente	—		
Lampada specchio	1	Ottimo	Ottima	Funzionante		
Portarotolo	1	Buono	Sufficiente	—		



Vista d'insieme 1/1 #12



Lavabo e rubinetto 1/1 #13

C.8 Balcone

Voce	Q.tà	Stato	Pulizia	Funzion.	Note / difetti rilevati	Foto n.
Struttura ed esterni						
Pavimento	—	Buono	Ottima	—		
Ringhiera / parapetto	—	Ottimo	Ottima	—		
Porta-finestra	—	Ottimo	Ottima	Funzionante		

Note specifiche dell'immobile

Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione; raccolta differenziata porta a porta secondo il calendario comunale. Documento di esempio: tutti i dati sono fittizi.

Rilievi generali e osservazioni dei conduttori

Spazio riservato ai conduttori per annotare qualunque difetto non registrato sopra. Ciò che non è scritto qui si intende accettato nello stato descritto.

Appartamento consegnato pulito e in ordine; tinteggiatura completa eseguita a giugno 2026. Piccole segnalazioni annotate sulle singole voci. Documento di esempio generato da Roomly con dati interamente fittizi.

D. Dichiarazioni e accordi delle parti

Le parti, contestualmente alla consegna delle chiavi, concordano quanto segue.

D.1 Valore del presente verbale

Il presente verbale costituisce il verbale previsto dall'art. 1 del contratto di locazione e integra la descrizione dello stato dell'immobile e delle sue dotazioni di cui all'art. 1590 c.c. I conduttori dichiarano di aver visitato ed esaminato l'unità immobiliare, gli arredi e gli impianti, di averli trovati adatti al proprio uso e di prenderli in consegna nello stato risultante dal presente verbale, costituendosi da questo momento custodi degli stessi.

D.2 Verbale di riconsegna

Le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna e comunque non oltre il 31 agosto 2027, un verbale di riconsegna redatto con il medesimo schema del presente. Il raffronto tra i due verbali costituirà la base per la verifica dello stato dell'unità immobiliare prevista dall'art. 8 del contratto ai fini della restituzione del deposito cauzionale. La riconsegna sarà fissata di comune accordo con almeno quindici giorni di preavviso e avverrà a immobile libero da cose e persone e completamente pulito.

D.3 Criteri di valutazione degli eventuali danni

Per prevenire contestazioni, le parti concordano fin d'ora i criteri con cui saranno quantificati gli eventuali danni in sede di riconsegna:

1. Non si terrà conto del normale deterioramento derivante dall'uso della cosa in conformità al contratto (art. 1590 c.c.).
2. I beni di consumo mancanti o deteriorati (stoviglie, bicchieri, posate, biancheria, piccoli utensili) saranno valorizzati al prezzo di listino corrente del bene equivalente, senza deprezzamento.
3. Gli arredi e gli elettrodomestici saranno valorizzati al costo di acquisto documentato, ridotto di un deprezzamento per vetustà del 20% per ciascun anno intero trascorso dall'acquisto.
4. Le riparazioni murarie, idrauliche ed elettriche saranno valorizzate sulla base di preventivo di operatore qualificato, che sarà comunicato ai conduttori prima di essere trattenuto dal deposito.
5. In caso di disaccordo si applica l'art. 8 del contratto: le parti si rivolgeranno di comune accordo a un tecnico qualificato di fiducia di entrambe.
6. Il deposito cauzionale sarà restituito entro trenta giorni dalla sottoscrizione del verbale di riconsegna e dalla regolarizzazione delle utenze.

D.4 Utenze

Le letture riportate alla sezione dei contatori costituiscono il dato di partenza per il conteggio dei consumi previsto dall'art. 7 del contratto. I conduttori si obbligano a rimborsare al locatore, entro la scadenza indicata, l'importo delle utenze intestate al locatore, che ne fornirà copia delle fatture. La quota TARI è calcolata dividendo l'importo annuale per i mesi di permanenza. Le stesse letture saranno rilevate, con lo stesso metodo, in sede di riconsegna.

D.5 Documenti consegnati

- | | |
|--|---|
| ☒ Attestato di prestazione energetica (cod. 05504-000000/2026) | |
| ☒ Libretto di impianto della caldaia | Copia digitale via email |
| ☒ Regolamento condominiale (se esistente) | |
| ☒ Istruzioni degli elettrodomestici | Raccolte in una cartellina in cucina |
| ☒ Copia del contratto di locazione registrato | |
| ☒ Credenziali della rete Wi-Fi | Credenziali su etichetta nel quadro elettrico |

D.6 Regole d'uso dell'immobile

I conduttori si obbligano, per tutta la durata della locazione, a:

- rispettare il riposo dei vicini, con particolare riguardo alla fascia 22:00 – 08:00, e non organizzare feste o eventi che eccedano il normale uso abitativo;
- non tenere animali nell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- non fumare all'interno dell'immobile;
- non ospitare stabilmente persone diverse dai conduttori; l'ospitalità occasionale è ammessa, fermo restando il limite di quattro occupanti stabili di cui all'art. 16 del contratto e il divieto di sublocazione di cui all'art. 14;
- non praticare fori nei muri, non applicare adesivi o nastri sulle pareti e sui mobili, non tinteggiare né apportare modifiche senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- segnalare al locatore ogni guasto, infiltrazione o malfunzionamento entro 48 ore dalla scoperta; il ritardo nella segnalazione che aggravi il danno è a carico dei conduttori;
- aerare quotidianamente i locali e utilizzare gli aspiratori dei bagni durante e dopo l'uso della doccia, al fine di prevenire la formazione di condensa e muffa;
- effettuare la raccolta differenziata secondo il calendario comunale e non lasciare rifiuti nelle parti comuni;
- mantenere l'immobile in condizioni di ordinaria pulizia e riconsegnarlo pulito.

D.7 Assicurazione

Il locatore raccomanda ai conduttori di dotarsi di una polizza a copertura dei rischi locativi (incendio, danni da acqua, responsabilità civile). I conduttori dichiarano di essere stati informati che, ai sensi dell'art. 1588 c.c., rispondono della perdita e del deterioramento dell'immobile e delle dotazioni avvenuti nel corso della locazione, anche per incendio, salvo che provino che il fatto sia derivato da causa a loro non imputabile, e che rispondono altresì del fatto delle persone da loro ammesse nell'immobile.

Polizza stipulata: ☒ Sì — compagnia e n. polizza: Global Casa n. 123456789 — scadenza 31/08/2027 ☐ No

D.8 Documentazione fotografica

Il presente verbale contiene n. 13 fotografie, riprodotte al termine di ciascuna sezione cui si riferiscono e numerate progressivamente da 1 a 13. Le parti danno atto che le fotografie sono state scattate in loro presenza in data odierna e ne riconoscono la corrispondenza allo stato dei luoghi.

D.9 Trattamento dei dati personali

I dati personali e le immagini raccolti con il presente verbale sono trattati dal locatore per la sola finalità di documentare lo stato dell'immobile e delle sue dotazioni, sulla base giuridica dell'esecuzione del contratto e del legittimo interesse alla tutela del proprio patrimonio, e sono conservati per il tempo necessario alla definizione di ogni pendenza contrattuale e comunque non oltre i termini di prescrizione delle relative azioni. Non sono comunicati a terzi, salvo a professionisti incaricati e nei casi previsti dalla legge. I conduttori possono esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 2016/679 scrivendo al locatore.

E. Sottoscrizioni

Il presente verbale è redatto in quattro originali, uno per ciascuna delle parti, ed è sottoscritto contestualmente alla consegna delle chiavi. Ciascuna pagina è siglata da tutte le parti.

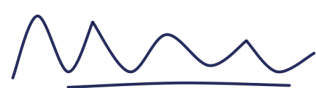
Le parti dichiarano di aver letto integralmente il verbale, di averne compreso il contenuto e di approvarlo in ogni sua parte. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., i conduttori approvano specificamente le pattuizioni di cui ai punti D.2 (verbale di riconsegna), D.3 (criteri di valutazione dei danni) e D.6 (regole d'uso).

Pisa, lì 01/09/2026 Ora di chiusura del sopralluogo 11:20

Il locatore
Paola Fontana



Conduttore
Marco Bianchi



Conduttore
Sara Conti



Sigle su ciascuna delle pagine precedenti.