

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**
(Ai sensi dell'art. 5 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore.....
.....
(assistito/a da (3).....
in persona di)

Concede in locazione

al/alla Sig. (1).....
di seguito denominato/a conduttore.....
identificato/a mediante(2).....
(assistito/a da (3).....
in persona di.....)

che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via/Pazza/Corso
..... n. civico..... piano..... scala..... int.....
composto da n.....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare
quali).....

.....
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà.....
riscaldamento.....
acqua.....
altre.....
.....
.....

Comunicazione ex. art. 8, terzo comma, del decreto - legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore.....estremi catastali.....
.....identificativi dell'unità immobiliare.....
.....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti.....
.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica.....
.....

Superficie utile mq

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi.....(4) dal
al..... allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di
disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione nazionale firmata in
data.....,dall'art.....del decreto del Ministero dei lavori pubblici e di concerto con
il Ministero delle finanze, n.....del....., dell'art.....dell'accordo
tra.....depositato il.....presso il.....comune di.....
.....il.....dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto:.....
.....

2) il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la
stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a/r da inviarsi al conduttore
nel termine di giorni.....prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della
lettera ovvero di venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende
ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge n. 431/1998.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non adibisca, nel
termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel
contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2,
comma 1, della legge n. 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità
dell'ultimo canone di locazione percepito;

3) ai sensi di quanto previsto dall'art..... dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la
presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare
l'immobile per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo
..... che documenta allegando al presente contratto
.....;

4) nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo
avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno.....prima;

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle
persone attualmente con lui conviventi:.....

Per la successione del contratto, si applica l'art.6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a
seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

6) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la
risoluzione di diritto del contratto;

7) il canone annuo di locazione è stabilito in lire...../Euro.....,ovvero (per
le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo
quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire...../Euro.....

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario
ovvero in n rate eguali anticipate di lire ciascuna, scadenti
il.....

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri:
secondo quanto stabilito dall'art. dell'accordo di cui al punto 1).....

.....,
ovvero dall'art del decreto del Ministero dei lavori pubblici e di concerto con il Ministero delle
finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998;

8) 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 puntuale pagamento,
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, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55
della legge 27 luglio 1978, n. 392;

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai
loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

10) il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso
convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel
momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello
stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna,
altresi, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della
consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni
dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti,
che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato
dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto
segue.....

.....
.....,
ovvero come da allegato verbale di consegna;

11) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro
destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

12) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che
potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei
servizi;

13) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al
locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di
L/Euro.....pari a.....mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e
produttiva degli interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello
stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia
.....
.....
.....

14) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della “tabella oneri accessori” allegata all’accordo di cui al punto 1).

In ogni caso, sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed all’ordinaria manutenzione dell’ascensore, alla fornitura dell’acqua nonché dell’energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell’aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

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, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col 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.

15) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell’unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell’assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d’aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d’aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l’osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull’assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori;

16) il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell’impianto relativo, restando sin d’ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge;

17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all’unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l’esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità.....
.....

18) il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell’immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392;

19) le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) a tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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;

21) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

22) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione(legge 31 dicembre 1996 n.675).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4 comma 1 della legge 431/98 del, al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4 comma 2, della legge 431/98, del....., all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministero dei lavori pubblici di concerto con il Ministero delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/98, emanato il), alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

24) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra nell'ambito dell'accordo di cui al punto 1);

25) altre pattuizioni.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

.....li.....

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342 secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),7),8),10),11),12),13),15),16),20),21),22),25).

Il locatore.....

Il conduttore.....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza.....