

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Il/La Sig.ra _____
nato a _____ () il _____ e residente in
_____ () Via _____ n. civico _____
C.F. _____ di seguito denominato/a Locatore identificato/a mediante
_____ n. _____

concede in locazione

al/alla Sig/ra _____
nato a _____ () il _____ e residente in
_____ () via _____ n° civico _____
C.F. _____ di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante
_____ n. _____
che accetta , per sé e i suoi aventi causa,

- A) L'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. civico _____ piano _____, scala _____ int _____ composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: *indicare quali*) _____
Superficie (DPR 138/98) mq _____ non ammobiliata/(*ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dalle parti*).
- B) una porzione dell'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:
_____ non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : _____
b) prestazione energetica: _____
c) sicurezza impianti _____
d) tabelle millesimali: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

Articolo 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di mesi _____ dal _____ al _____ allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di disdetta alcuna.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore).

- A. Il locatore nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98 di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B e dal punto 5.2 dell'Accordo Locale depositato presso il Comune di _____, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: _____, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando _____.
- B. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra _____ e depositato il _____ presso il Comune di _____, le parti concordano, che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo _____.
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni).

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula). Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. (Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni).

Articolo 4 (Canone). Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il _____ presso il Comune di _____, è convenuto in euro _____, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date:

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia). 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 euro _____ pari a _____ mensilità del canone, produttiva di 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 _____

Articolo 6 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o 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 versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro _____, salvo conguaglio.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione). Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (Pagamento). Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Interamente a carico del conduttore è la Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani.

Articolo 9 (Uso). L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10 (Recesso del conduttore). Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno _____ prima.

Articolo 11 (Consegna). Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tale caso ricevuta 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 C.C. di quanto segue:

_____ ovvero da quanto risulta dall'allegato Verbale di Consegna.

Articolo 12 (Modifiche e danni). Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (Assemblee). Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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 deliberazioni 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 tale 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.

Articolo 14 (Impianti). Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 15 (Accesso). 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. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità _____

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale). La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie). 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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

ALTRE CLAUSOLE *

Tentativo obbligatorio di mediazione - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

Prestazione Energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

Cedolare Secca - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 5 (spese di bollo e di registrazione).

Autorizzazione comunicazione dati - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

Elezione di domicilio - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Eventuali:

* Evidenziare le clausole che si intende adottare

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non abbisognano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
