

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

(art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998 e art. 2 D.M. 5.3.1999).

Il/La/I/ Sig. /Soc. (1).....
di seguito denominato/a/i "locatore",
(assistito/a/i da (2)..... in persona di.....)

CONCEDE / CONCEDONO IN LOCAZIONE

al/alla/ai/ Sig. (1).....
di seguito denominato/a/i/ "conduttore",
(assistito/a/i/ da (2)..... in persona di.....)

che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare (appartamento)
posta in, Via n....., piano scala....., int.....,
composta di: n..... vani, oltre a cucina e servizi, per complessivi
mq....., e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (balconi
e/o terrazze, ripostiglio, cantina, autorimessa o posto-macchina scoperto, ecc.:
indicare quali) (3).

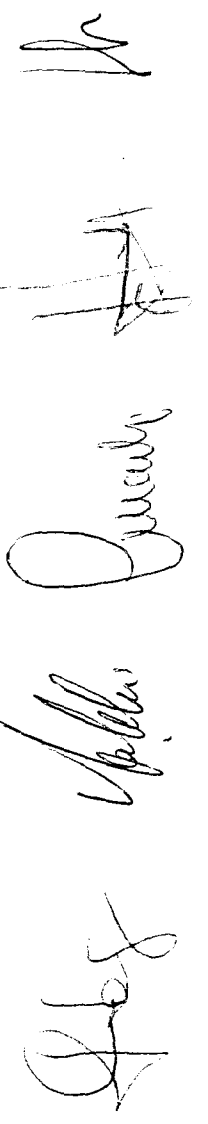
Il presente contratto viene concluso in base all'Accordo territoriale stipulato ai
sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, tra le Organizzazioni
Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato in data.....
presso il Comune di

L'appartamento in oggetto è / non è ammobiliato, come da separato elenco
sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà, riscaldamento,
acqua, altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1999, n.333, convertito
dalla L. 8 agosto 1992, n. 359. **Estremi catastali** identificativi dell'unità
immobiliare:.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....
.....



CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4), dal
al allorchè, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza
bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente
locazione ha natura transitoria.

Il locatore - secondo quanto previsto dall'art.2, commi 2 e 3 del Decreto del
Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 nonchè dal sopra citato "Accordo
territoriale" in tema di "contratti transitori ordinari" (pagg.4 e 5, dell'Accordo)
- dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:
.....

ovvero

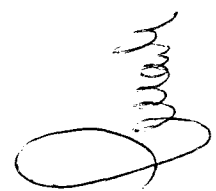

il conduttore - secondo quanto previsto dal menzionato D.M. 5.3.1999 nonchè
dalla sopra citata parte del suddetto "Accordo territoriale"- dichiara la seguente
esigenza che giustifica la transitorietà del contratto.....
.....

e che viene dallo stesso conduttore documentata allegando
.....

2) Il locatore ha l'onere - secondo quanto previsto dall'art.2, comma 2 del
citato D.M. 5. marzo 1999 nonchè dal precitato "Accordo territoriale"- di
confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata
da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni avanti la scadenza del
contratto. (5) Qualora il locatore non adempia al suo onere contrattuale senza
giustificato motivo oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause
della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'art.2,
comma 1, della legge 431/1998.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla
scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha ria-

M



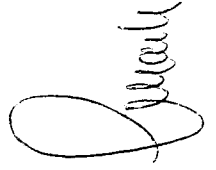
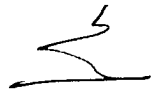
quistato la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art.2, comma 1, legge 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Nel caso di riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 431/1998, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. (6)

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi:
Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27/7/1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte cost. 7 aprile 1988, n. 404.

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'immobile locato nè potrà cedere ad altri il presente contratto, a meno che non vi sia il preventivo consenso scritto del locatore; l'inadempimento del conduttore comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone mensile di locazione è convenuto in Lire it.
.....
che il conduttore si obbliga (ovvero: i conduttori in solido si obbligano) a versare al locatore nel suo domicilio (ovvero mediante bonifico bancarioovvero.....) anticipatamente all'inizio di ogni mese (ovvero in importi bimestrali, all'inizio di ogni bimestre, di L. ciascuno ovvero, al massimo, in importi trimestrali).

5) 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 (nonchè 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 L. 27 luglio 1978 n. 392.



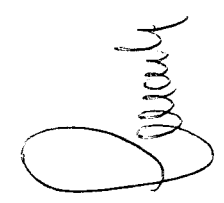
6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa 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 custode della medesima; il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'impegna, altresì, 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 compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile ed ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:
.....ovvero come da allegato verbale di consegna.

8) Il conduttore non potrà 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.

9) 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.

10) 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..... pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e 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 FORMA DI GARANZIA

.....
11) Per gli oneri accessori le parti faranno / non faranno applicazione della “Tabella oneri accessori” allegata all’Accordo territoriale di cui sopra (Allegato

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all’ordinaria manutenzione dell’ascensore, alla fornitura dell’acqua nonchè dell’energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell’aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonchè 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.

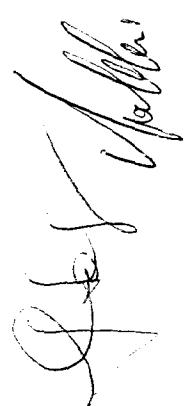
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l’indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

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 a 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 risultane dal consuntivo dell’anno precedente.

12) Si applica l’art.10 della Legge n. 392/1978 (“partecipazione del conduttore all’assemblea dei condomini”) per tutte le ipotesi ivi previste.

13) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna 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 le eccezioni di legge.



14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare 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:

15) 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 Legge 27 luglio 1978, n.392.

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

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

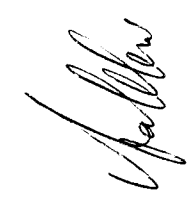
17) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile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

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

19) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

20) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio al precitato D.M. 5 marzo 1999 ed al sopra menzionato "Accordo territoriale" nonchè alle disposizioni del Codice Civile, alle altre norme vigenti in materia ed agli usi locali.

21) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordi-



ne all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sopra citato, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra le rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo anzidetto - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti già designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla detta Commissione stragiudiziale non è però condizione per l'azione diretta dinanzi all'Autorità giudiziaria.

ALTRE PATTUZIONI

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Rimini, li

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),8),9),11),13), 14),17),21). .

Il locatore

Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza delle Organizzazioni di categoria è facoltativa.

(3) Per i balconi, terrazze, cantine, ripostigli, autorimesse, ecc. è opportuno indicare la superficie in mq, considerato quanto stabilito nel citato Accordo territoriale.

(4) La durata minima della locazione è di mesi uno, la massima è di mesi diciotto.

(5) Per l'entità di detto "termine" vedi il citato Accordo territoriale a pag. 4.



(6) Gli ultimi tre periodi della clausola n. 2 sono da eliminare se il contratto è stipulato per esigenze transitorie del conduttore.

(7) Le indicazioni di cui alla parentesi che precede sono facoltative.

