

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della 9 dicembre 1998, n. 431

e come da Accordo territoriale in data _____

Il/La sig./soc..... di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da..... in persona di) concede in
locazione al/ alla sig.
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
(assistito/a dain persona di), che accetta, per sé e
suoi aventi causa, l'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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,
ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata come da elenco parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8
agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

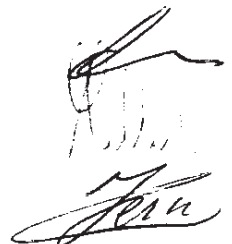
b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE	AMMINISTRATIVA	E	TECNICA	SICUREZZA	IMPIANTI:
CERTIFICATO	DI	COLLAUDO	E	CERTIFICAZIONE	ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni, dal al , e alla prima
scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita
locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore
che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui l'articolo 3 della legge n.
431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con una modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza
del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto , comunicando la propria intenzione con lettera
comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia
riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca , nel termine di dodici mesi
dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il
conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto
o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , è convenuto in euro , 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:
Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat.

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttività di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G 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. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – 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 consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5

(Spese di bollo e di 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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi 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 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Handwritten signature and stamp, likely representing the locatore or conduttore.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. 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. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
È facoltà del conduttore recedere dal contratto anche qualora non si verifichi l'esistenza di gravi motivi, qualora lo stesso sia già rinnovato, anche tacitamente e/o per inerzia delle parti alle scadenze stabilite dalla legge.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello 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 tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

Articolo 10
(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 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alla 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 12
(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 le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all’impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall’articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve 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 intenda vendere l’unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

Articolo 14
(Varie)

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 (legge n. 675/96).

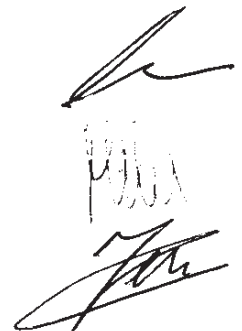
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li



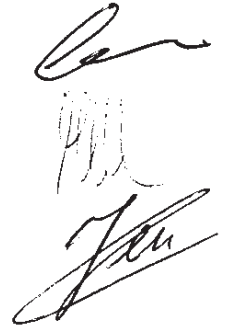
Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1942, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i parti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is a cursive 'Car'. Below it is a signature that appears to be 'P. M.'. The bottom signature is a cursive 'J. M.'. There are some faint, illegible markings between the second and third signatures.

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

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data _____

Il/La sig./soc.di seguito denominato/a locatore
(assistito/ a da..... in persona di.....) concede in locazione al/
alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
(assistito/ a dain persona di.....), che accetta, per sé
e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta invia n.
..... piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8
agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

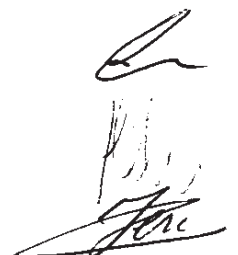
Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Esigenza del locatore) (4)

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'articolo 4, comma 2, della legge
n. 431/98 – di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato D – e dall'Accordo tra
..... depositato il presso il Comune di, dichiara la
seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di
natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della
scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che



hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dell'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad uso determinato e non lo adibisca, nel termine di dei mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra
depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:
....., che documenta allegando al presente contratto
.....

Articolo 4
(Canone)

Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:.....

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

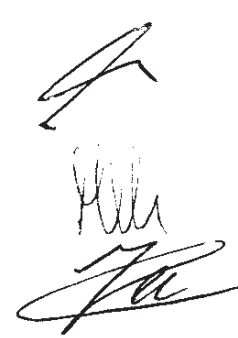
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso 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 G del decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – 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 accordo non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la



quota di sua spettanza, pari alla metà.

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, risoluzione e prelazione)

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.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione della quale viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

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 avvisi da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello 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 tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

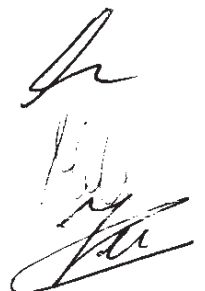
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali 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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare del locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – una 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 conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concreto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

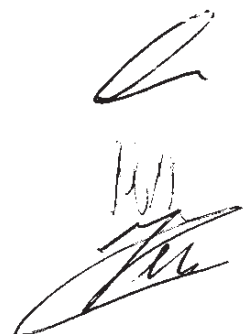
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is a simple, stylized cursive mark. The bottom signature is more complex and appears to be a full name written in cursive.

relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

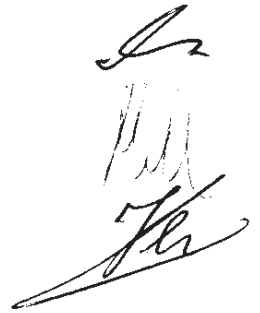
Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

Handwritten signatures of the parties, including a large signature at the top and several smaller ones below it.