

# **Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria**

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)  
(Allegato **F** all'accordo territoriale del Comune di LODI.)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore  
(assistito/a da (2) ..... in persona di .....)  
concede in locazione al/alla sig. (1) .....  
di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante (3).....  
(assistito/a da (2) ..... in persona di .....), che  
accetta, per sé e i 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.) .....  
avente superficie complessiva di mq. .... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte,  
sottoscritto dai contraenti.

## TABELLE MILLESIMALI

Proprietà (.....) riscaldamento (.....) acqua (.....) altre (.....).

COMUNICAZIONE ex art. 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 sarà regolata dalle pattuizioni seguenti:**

### **Articolo 1**

*(Durata)*

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.

### **Articolo 2**

*(Esigenza del locatore) (4)*

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di  
concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della  
Legge n. 431/98 – di cui il presente contratto tipo costituisce l'allegato C – e dall'Accordo tra  
.....  
depositato 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 venir meno delle condizioni che  
hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'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 dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei 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'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.

### **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)*

- A.** Il canone di locazione é stabilito 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: ..... (4)
- B.** Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei Comuni con essi confinanti e negli altri Capoluogo di Provincia 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 ..... (4)
- C.** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal Decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della Legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date ..... (4)

(6)

### **Articolo 5**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una 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: .....(4)

### **Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegato G al 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 presso 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 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 provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza per la 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 dagli articolo 55 della Legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

### **Articolo 9**

*(Uso)*

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle 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 del contratto, si applica l'art. 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, 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. 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 risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

### **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 i danni diretti o indiretti che potessero 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

### **Articolo 14**

*(Impianti)*

Il conduttore - in caso di 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 eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, dello stesso.

### **Articolo 15**

*(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 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:  
..... (4)

### **Articolo 16**

*(Commissione di conciliazione)*

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 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 relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge 675/96 e successive modificazioni). 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'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

.....

**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, numero iscrizione Tribunale; nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare dalle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) Massimo tre mensilità.