

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (stipulato ai sensi dell'art.5, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

il Sig.(1) nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato locatore

assistito/a da:(2)..... in persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig.(1) nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato conduttore

identificato/a mediante (3)assistito/a da:(2)..... in persona diche accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in (), n.scala.....interno.....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 (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà'riscaldamento.....acqua.....altre.....**COMUNICAZIONE** ex articolo 8, comma 3, del decreto legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n.359: a estremi catastali identificativi dell'unita' immobiliare:..... b codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

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

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di mesi 0 (5) dal al , allorché cesserà 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 C 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 o pure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerla adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine dei 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.

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'unita' immobiliare per un periodo non eccedente i..... mesi per il seguente motivo:....., che documenta allegando il presente contratto.....

ARTICOLO 4 (Canone). Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998 e dall'Accordo Territoriale stipulato iln. di prot.e' convenuto in euro 0,00 , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n.....rate eguali anticipate di euro.....ciascuna, alle seguenti date:.....(4)

ARTICOLO 5 (Garanzia). 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

Euro10,00 pari a n.....mensilita' del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. La garanzia cosi' costituita viene resa al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unita' 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 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 e le spese di registrazione per il presente contratto sono a carico dei contraenti in parti uguali. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. 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 puo' 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 nonche' di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilita' del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n.392/78. La vendita dell'unita' 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 deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi. Salvo patto scritto contrario, e' fatto divieto di sublocare o dare in comodato, ne' in tutto ne' in parte, l'unita' 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 facolta' 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'unita' 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'unita' 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, cosi' 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, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.(4)

ARTICOLO 12 (Modifiche e danni). Il conduttore non puo' 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 responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonche' per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 13 (Assemblee). Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unita' immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalita' 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 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). Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l'accordo.

La parte interessata ha l'obbligo di chiedere l'attivazione della Commissione al Difensore Civico che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

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 (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.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

A mente dell'articolo 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.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo 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'articolo 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.
- (6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.
- (7) Massimo tre mensilità.