

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig..... nato a.....il.....residente a.....
 in via.....nc..... di seguito denominato/i locatore/i
 C.F:.....;

concede in locazione

Il/La sig..... nato a.....il.....residente a.....
 in via.....nc...di seguito denominato conduttore
 C.F:.....;

che accetta per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in vian.....
 piano..... int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori
 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

L'unità immobiliare risulta: *non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata*

In alternativa

B) una porzione dell'unità immobiliare posta invia.....nc
 piano 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.).....

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati*

(Cancellare le parti che non interessano).

Il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla dando atto che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in
 proporzione alla sua superficie.(5)

I locali sopra richiamati sono: *non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati (4)*

(Cancellare la parte che non interessa).

Censita al N.C.E.U. di Ferrara al Foglio.....Mapp.....Sub.....Cat.....R.C.€

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di
 riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta in
 data.....;

- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta.....in
 data.....

- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della

Legge 46/90;

- **Attestato di Certificazione Energetica n.....rilasciato da.....in data.....**

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

Articolo 1 (durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi..... dal..... al.....e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore)

A) Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal DM 16/01/2017 e dall'Accordo comunale depositato in data..... presso il Comune di Ferrara, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto..... e che documenta allegando,

(Cancellare la parte che non interessa).

B) Ai sensi di quanto previsto all'art. 2, comma 4 del D.M. 16/01/17, ex art. 4 comma 2 L. 431/98 e dall'Accordo comunale depositato in data..... presso il Comune di Ferrara, le parti contrattuali, assistite rispettivamente dalla Organizzazioni sindacali della proprietà.....e dalla Organizzazione sindacale degli inquilini..... dichiarano che la presente locazione ha natura transitoria per la seguente esigenza del locatore ovvero del conduuttore, non previste nell'accordo e non documentabili.

(Cancellare la parte che non interessa).

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 riacquisito 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 riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore 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 4 (Canone)

Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di Ferrara è convenuto in euro, importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro..... ciascuna entro il giorno di ogni mese. *(Cancellare la parte che non interessa)* (il periodo B non si applica nei contratti con durata inferiore ai 30 giorni).

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

(cancellare la parte che non interessa)

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col 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 n. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso entro trenta giorni dal 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.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e quote condominiali di sua spettanza).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali 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.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa una quota di acconto di €(.mensile, bimestrale, trimestrale), che non può essere superiore a quella di sua

spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine periodo di gestione annuale o di locazione in base ai consumi effettivamente accertati.

Articolo 7 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del 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)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del/dei conduttore/i, 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 n. 392/78.

Articolo 9 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei conduttore/i. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata, da comunicarsi almeno 1 mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 mesi prima per contratti di durata fino a 18 mesi.

Articolo 11 (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiarano 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/i conduttore/i si impegna/si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna/si impegnano, 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/si impegnano 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 risulta dall'allegato verbale di consegna ove esistente.

Articolo 12 (Modifiche e danni)

Il/i conduttore/i non può/non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

Articolo 13 (Assemblee)

Il/i conduttore/i ha/hanno 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/Hanno inoltre diritto di intervenire, mediante un loro delegato, senza diritto di 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/i conduttore/i deve/debbono 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 o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure previo accordo verbale.

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.

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.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 16.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 16) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D.

Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

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 (art 13 GDPR 2016/679)

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 locatoreIl conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Inadempimento delle modalità di stipula), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) , 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore Il conduttore