**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIA**

Ai sensi dell’art. 5, comma 1, Legge n. 431/98

 Il/I locatore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

che accetta per se e i suoi aventi causa, l’unità immobiliare posta in

composto da vani …….., oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:

……………………………………………………………………………………….

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVIDELL’UNITA’ IMMOBILIARE**

**N.C.E.U. di Ferrara 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 impianto rilasciato dall’installatore, a norma della legge vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

**- Impianto Termico, dotato di libretto d’impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta**

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

**- 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. rilasciata da**

**in data**

**LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:**

**1.** Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al (da un minimo di 1 mese ad un massimo di 18 mesi) e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta. E’ vietato al conduttore adibirla a propria abitazione principale. Nel rispetto di quanto previsto dall’accordo

comunale depositato in data presso il Comune di Voghiera, il locatore dichiara la seguente esigenza: …………..……………………………………………………………………………………….

**2.** Il locatore ha l’onere di confermare il verificarsi dell’evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A.R. da inviarsi al conduttore nel termine di giorni 30 prima della scadenza del contratto.

In caso di mancato invio e/o del venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende riportato alla durata di cui all’art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 (anni 4 + 4).

In ogni caso ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell’alloggio alla scadenza e non adibisca nel termine di massimo 6 (sei) mesi dalla data in cui ha riottenuto la suddetta disponibilità agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione di cui all’art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 o in alternativa ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell’ultimo canone pagato, oltre alle spese di trasloco, allacciamenti, ecc.

**3.** Ai sensi di quanto previsto dall’accordo le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha necessità di abitare l’immobile per i seguenti motivi: …………………………………………………...……………………………………………………………

che documenta allegando: …………………………………………………………..

……………………………………………………………………………………….

**4.** Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento del rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima senza motivazioni. Nell’ipotesi in cui il contratto venga ricondotto alla durata prevista dall’art. 2 comma 1 della L. 431/98, i termini sono ricondotti a quanto previsto dallo specifico contratto.

**5.** L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dai suoi aventi titolo.

**6.** Il conduttore non potrà né sublocare né dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare.

**7.** Secondo quanto stabilito dall’accordo territoriale depositato in data presso il Comune di Voghiera, considerando che la superficie dell’alloggio è di mq. , il canone annuo di locazione corrispondente applicato è pari ad € che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in n. 12 rate uguali anticipate di € ( ) entro il giorno cinque di ogni mese.

 **8.** Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché 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. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.

**9.** Il conduttore dovrà consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, all’amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n’abbiano ragione, motivandola.

**10.** Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, 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 della medesima custode. Il conduttore s’impegna all’ordinaria manutenzione annuale dell’immobile e degli impianti e a riconsegnare l’unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93. S’impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esiste, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s’impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. E’ in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d’uso, totale o parziale, dell’immobile, ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l’uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

**11.** Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. E’ fatto assoluto divieto di subaffitto totale o parziale dell’immobile, cessione del contratto o suo conferimento.

**12.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**13.** A garanzia della normale e regolare tenuta dell’immobile, viene costituito un deposito cauzionale di € produttivo d’interessi legali che verranno corrisposti al conduttore al termine della locazione.

**14.** Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell’acqua nonché dell’energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, per il passo carraio, nonché per i tributi sostitutivi ed indivisibili.

**15.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l’unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all’unità immobiliare una volte la settimana per almeno due ore con l’esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

**16.** Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore.

Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

**17.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed 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.** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

**19.** Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, per l’applicazione dei parametri di calcolo del canone di cui al punto 7 e per l’individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all’accordo provinciale richiamato al punto 21, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti l’art. 6 del D. interministeriale 30/12/2002 n. 10.774. In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all’Istituto della Mediazione.

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

**21.** Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella “Oneri Accessori” allegato G Decreto 30/12/202 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi dell’art. 4, comma 2, della L. 431/98 come da integrazione dell’accordo territoriale.

**22.** L’eventuale dichiarazione sullo stato dell’alloggio, redatta in presenza di abitazioni che per vetustà od altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l’accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l’immobile stabilendo un adeguato canone. Fatto salvo, naturalmente, che gli

impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

**23.** Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l’assistenza delle OO.SS., se per il contratto originario esse avevano assistito le parti).

**24.** Per 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 19 e 21) 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.

**25.** Il presente contratto è da considerarsi “nullo” se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l’assistenza della propria Associazione sindacale per la redazione corretta del contratto, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l’onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

Il conduttore dichiara di avere preso visione e ricevuto dal locatore copia dell’APE.

 Letto, approvato e sottoscritto.

Voghiera, lì

 IL LOCATORE il conduttore

Criteri per la determinazione del canone concordato (consegnato a parte calcolo del canone):

Zona: Mq. - Condizionamento: - Ascensore: - Posto Auto: - Doppi Servizi: - Edificio fino a 4 unità: - Condominio Organizzato: - Verde Esclusivo: - Porta Blindata: - Doppi Vetri: - Riscaldamento: - Impianto Acqua: - Alloggio Antigenico: - Bagno completo e interno: - Manutenzione Alloggio: