

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

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

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 suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.pianoscala 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 (4) 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 dimesi (5), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

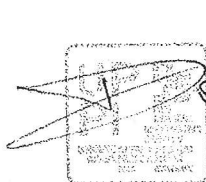
Articolo 2

(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 B- e dall'Accordo tra

depositato il _____ presso il Comune di Reggio Calabria con prot. N. _____, 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 dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla



U.P.P.E.
Unione Provinciale Proprietari Edifici
Sezione Provinciale
Via G. Balbo, 9/Borg. Via R. Pallavicini
Tel. 0965.20801
89100 REGGIO CALABRIA
www.uppro.it

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edili
Il presidente della Sez. Città Metropoli
Avv. Aldo de Caridi

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'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 Reggio Calabria con prot. N, _____, 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, determinato secondo i criteri dell'Accordo di cui all'art. 3 e le modalità di calcolo del successivo art. 18, 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)

Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col 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 D 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

FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

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 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/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, con obbligo di residenza anagrafica, 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.

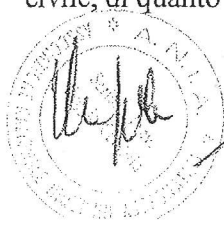
Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo 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. 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:.....



Handwritten signature of Giovanni Pulvirenti, Secretary of ASSOCASA Calabria.

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Handwritten signature of Aldo de Caridi, President of the Metropolitan City Section of FEDERPROPRIETÀ.

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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 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)

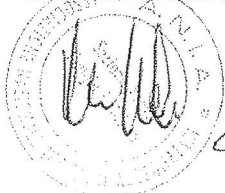
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

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:

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 da due membri di



Handwritten signature of Giovanni Pulvirenti, Secretary of ASSOCASA Calabria, with a rectangular stamp below it.

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Stamp of the Calabria Regional Association of Homeowners (ASSOCASA Calabria) with the website address www.uppire.it.

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 citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 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 :

Articolo 18

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B e superficie calpestabile mq _____,
(maggiorazione del 20% perchè abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Il valore medio ottenuto è stato rivalutato a far data 09/12/1998 e fino all'ultimo Accordo territoriale decentrato per il Comune di Reggio Calabria del _____ e prot. N. _____,
(ed _____ eventualmente _____ addizionato _____ del _____ %,
per _____)

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente



Handwritten signature of the tenant/conduttore.

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria del 26/03/2015 e del Protocollo Integrativo allo stesso Accordo del 23/06/2017, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data 26 marzo 2015 con protocollo 44819-.

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PER PRESTATO ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria del 26/03/2015 e del Protocollo Integrativo allo stesso Accordo del 23/06/2017, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n., particella n....., sub n.....corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data 26 marzo 2015 con protocollo 44819-.
Reggio Calabria, ___/___/20-___.

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.



Handwritten signature of Giovanni Pulvirenti.



Stamp of the Calabria Regional Association (ASSOCASA Calabria) with contact information: Via G. Tagliavia, 6/39188 Reggio Calabria, Tel. 0965 1816692, www.assocasa.it

Handwritten signature of the representative of the Calabria Regional Association.

FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

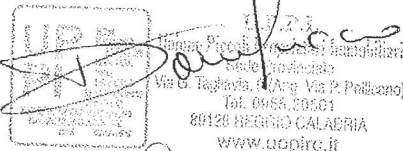
(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore 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 quella che non interessa.

(7) massimo tre mensilità.



Reggio Calabria

Avv. Aldo de Caridi

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi