

## COMUNE DI ANCONA

### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art.5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Il/La Sig./Soc. .... nato il ..... a ..... e  
residente in ..... Via ..... C.F. ....  
di seguito denominato/a **locatore**  
(assistito/a da ..... in persona di .....)

#### concede in locazione

al/alla Sig. .... nato il ..... a ..... e residente in  
..... via ..... C.F. ....  
identificato/a mediante .....  
di seguito denominato/a **conduttore**  
(assistito/a da ..... in persona di .....)

#### che accetta,

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita nel comune di ANCONA, via  
..... n.civico ..... piano ..... scala .....  
int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti  
elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare  
quali) .....  
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.  
Tabelle millesimali: A) Proprietà .....; B) Riscaldamento.....; C) Acqua .....; D)Altre....

Comunicazione ex art.8, terzo comma. D.L. 11 luglio 1992, n.333 (convertito dalla L. 8 agosto  
1992, n.359)

Codice fiscale del locatore: ..... Estremi catastali identificativi dell'unità  
immobiliare: .....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: .....

Certificato di collaudo e certificazione energetica: .....

#### La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

**1) Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... dal ..... al .....  
allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, per i casi ivi indicati, cessa senza bisogno di  
disdetta alcuna.

**2) Esigenza del locatore.** Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministero 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 UPPI-SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA  
depositato il 15/10/2014 presso il Comune di Ancona, 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 A/R 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'articolo 2, comma 1, della legge n. 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, 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, legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**3) Esigenza del conduttore.** Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra UPPI-SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA depositato il 15/10/2014 presso il Comune di Ancona, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha espressamente l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo: .....  
che documenta allegando al presente .....

**4) Canone.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le OO. SS. Territoriali UPPI e SUNIA – SICET – UNIAT – UNIONE INQUILINI - ASSOCASA di Ancona e depositato in data 15/10/2014 presso il comune di Ancona, è convenuto in Euro ..... (.....) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di Euro ..... (.....) ciascuna, alle seguenti date: .....

**5) Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il 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 pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti 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: .....

**6) Oneri accessori.** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G del 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, così come integrata dall'accordo locale, allegata allo stesso e al presente contratto e sottoscritta a parte. 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.

**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 per la stipula del presente contratto.

**8) Pagamento, risoluzione e prelazione.** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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'art. 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene/non viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**9) Uso.** L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore 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'art.6 della legge n.392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1988.

**10) Recesso del conduttore.** Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno ..... mesi prima.

**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 con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata 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 della consegna 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 di quanto risulta dall'allegato Verbale di Consegna e di conformità del canone sottoscritto dai contraenti.

**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 possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**13) Assemblee.** Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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.

**14) Impianti.** Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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.

**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 alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: .....

**16) Commissione di conciliazione.** La Commissione di Conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministero 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 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.

**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.

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 D. Lgs. n. 196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 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 ai punti 1),2),3),4),5),6),8),9),10),11),12),13),14),15),16),e 17) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

.....