

CONTRATTO DI LOCAZIONE PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA AD USO ABITATIVO

Il sig. _____, nato a _____, il _____
(Codice Fiscale _____), residente in _____,
di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. _____

Residente in: _____

Nato/a a : _____

Codice Fiscale : _____

di seguito denominato conduttore, che accetta, la porzione dell'unità immobiliare al seguente indirizzo:

Città _____

Via _____ n. _____

Piano _____ Scala _____ int. _____

di proprietà esclusiva del locatore e meglio individuata al punto 1.

A seguito di tali premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO

Il locatore nella sua qualità di proprietario, concede in locazione ad uso civile abitazione al Sig. _____, che accetta, la porzione dell'immobile sito al piano _____ del fabbricato in Via _____ di mq _____], composta di n. _____, vani, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio _____, Particella _____, Sub. _____, Cat. _____ e dotata altresì di:

limitatamente al locale adibito a camera da letto e contraddistinta nella planimetria allegata con il colore rosso (all. A).

Al conduttore è attribuito l'uso esclusivo del locale indicato e l'utilizzo condiviso degli spazi comuni quali cucina (compresi gli elettrodomestici) bagno e gli spazi comuni di seguito elencati _____

2. DURATA

Il presente contratto ha natura transitoria e viene stipulato per la durata di _____ con decorrenza dal _____ al _____
Alla scadenza del termine suddetto, la locazione si intenderà cessata senza bisogno di alcuna comunicazione né dalla parte del locatore, né da parte del conduttore.
L'immobile è concesso ad uso transitorio per le specifiche esigenze del conduttore.

3. NATURA TRANSITORIA

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge n. 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data ___ / ___ / ___ presso il Comune di _____, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso l'esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto _____

4. CANONE DI LOCAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente punto è pari ad €. _____ (_____) mensile, il quale dovrà essere corrisposto dal conduttore entro il giorno _____ di ogni mese a mezzo bonifico bancario su c/c oppure da corrispondere nelle mani del locatore. Quest'ultimo sarà tenuto a rilasciare idonea ricevuta.

5. INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, trascorsi venti giorni dalla data di scadenza, quando l'importo non pagato supera quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

6. SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, l'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

7. CONSEGNA E STATO DELL'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode del medesimo.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata e gli arredi *ivi* contenuti nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

A tal fine, si allega verbale di constatazione delle condizioni dell'immobile e di inventario che costituiscono parte integrante del presente contratto (all.B)].

8. FACOLTÀ DI RECESSO

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con raccomandata a mani, con un anticipo di _____ mesi rispetto all'effettiva data di rilascio e sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e delle spese dovute.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con raccomandata a mano, non inferiore a giorni _____ rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore.

Il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione e a versare a favore del conduttore, l'importo di € _____ pari a n. _____ mensilità del canone a titolo di penale.

Allo scioglimento del rapporto (in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza naturale della locazione) il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza locata, oltre che le parti comuni, da tutti i suoi beni ed effetti personali, restituendola in buono stato manutentivo.

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione, eseguita da _____ in data _____ in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

9. RAPPORTI DI COABITAZIONE E VICINATO

Il conduttore accetta la condivisione dell'immobile con terzi, anche estranei, titolari di un contratto di locazione parziale.

Il conduttore si impegna a rispettare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto e controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti (in allegato).

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e dell'abitazione.

11. MODIFICHE O INNOVAZIONI

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati né alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12. ACCESSI

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione d'immobile da lui occupata per giustificati motivi.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare ad altri l'unità immobiliare il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con le seguenti modalità:

13. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa la somma di € _____, pari ad _____ mensilità, non imputabile in conto pigioni.

Tale somma è da considerarsi infruttifera e sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14. ONERI DELLE PARTI

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro _____

La quota di partecipazione del conduttore alle spese dell'unità immobiliare è determinata nelle misure (in proporzione alla superficie occupata) di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta:

- a) spese generali
- b) spese condominiali
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e) spese fornitura acqua
- f) spese fornitura energia elettrica
- g) _____

Le spese di straordinaria amministrazione sono integralmente a carico del locatore.

Le spese di registrazione del contratto, incluse le spese di bollo, sono ripartite tra le parti nella misura pari alla metà.

15. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003.

16. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore 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, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza territoriale, 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.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti e agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo

[Date]

Firma conduttore

Firma locatore
