

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1, sulla base dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 04.02.2020)*

Il/La/I sig./soc. **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione **(2)** ..... ) concede/ concedono in locazione al/ alla sig. **(1)** ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)** ..... (assistito/a dall'associazione **(2)** .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

**A)** l'unità immobiliare sita in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali.: soffitta, cantina, autorimessa, posto macchina esclusivo o in comune, ecc. ) ..... non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

**B)** una porzione dell'unità immobiliare sita in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** ..... non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica:, come da certificazione consegnata in copia al conduttore che ne accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi/giorni **(6)**, dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**  
*(Esigenza del locatore/conduttore) (4)*

**A)** Il locatore/conduttore, 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, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori per il Comune di cui in epigrafe, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto.....

**Esigenze di natura transitoria dei conduttori:**

- a) lavoro a tempo determinato (fuori dal comune di residenza);
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza);
- c) previsione di trasferimento altrove per ragioni di lavoro;
- d) motivi di cura per la salute della persona (fuori dal comune di residenza);
- e) necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- f) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- g) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- h) necessità di frequentare (fuori dal comune di residenza) corsi di studio professionali, d'aggiornamento o perfezionamento, purché diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art. 3 D.M. 16.01.2017;
- i) esigenze di natura abitativa diverse dalla necessità primaria, con esclusione delle vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98 ), e diverse dalle fattispecie sopra indicate;
- j) separazione o divorzio
- k) qualsiasi altra esigenza particolare del conduttore, diversa da quelle precedenti e collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto.

**Esigenze di natura transitoria dei locatori:**

- l) esigenza del locatore di destinare l'immobile, entro diciotto mesi, a propria abitazione o a quella di un congiunto o di un parente fino al 2° grado;
- m) trasferimento temporaneo della sede di lavoro del locatore (fuori dal comune di residenza);
- n) matrimonio dei figli;
- o) rientro dall'estero;
- p) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- q) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- r) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo dell'abitazione che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio oltre 18 mesi e per i quali sia stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o SCIA (Segnalazione cert. Inizio Attività);
- s) separazione o divorzio;
- t) qualsiasi altra esigenza particolare del locatore, diversa da quelle precedenti, collegata ad un evento specifico e dimostrabile, da indicarsi precisamente nel contratto;

e che documenta allegando .....

Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.

**B)** Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 del D.M. 16.01.2017 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe, nei casi in cui la transitorietà del contratto sia motivata da fattispecie non previste dall'accordo o pur se previste difficilmente documentabili, le parti concordano, allo scopo congiuntamente assistite, quanto al locatore da .... e quanto al conduttore da ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.)

### Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi 1, 2, 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 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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

### Articolo 4

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, è convenuto in euro ....., 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, da versarsi mensilmente entro il giorno .... di ogni mese (oppure: alle seguenti scadenze: ..... ) (4)

B. Il canone pattuito è stato calcolato sulla base dei seguenti parametri oggettivi dichiarati dalle parti:

- a) l'immobile risulta collocato in zona ....
- b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale) è di mq. .... così calcolata:

100%	Superficie dell'alloggio	mq. _____
75%	Autorimessa privata (C/6)	mq. _____
50%	Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Cantina / Deposito/ Soffitta censiti separatamente (C/2)	mq. _____
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>mq. _____</b>

c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale) (cancellare quelli non presenti):

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo

- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Disponendo di n. .... parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia .....

Nei contratti con durata pari o inferiore a trenta giorni, i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

- C. Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.**
- D.** In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

#### **Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa / si impegna a versare entro ..... **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di euro ..... pari a ..... mensilità **(7)** 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 al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'adempimento da parte del conduttore di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... **(8)**.

#### **Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017.

Ai contratti stipulati con l'assistenza delle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale per il Comune di cui in epigrafe si applicherà inoltre la tabella di divisione delle spese allegata all'Accordo Territoriale datato 6.10.1999 e depositato al Comune di Reggio Emilia l'11.10.1999, qui espressamente richiamata.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota ..... **(9)** in acconto di euro....., salvo conguaglio.

## **Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore a trenta giorni. **(10)**

## **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 conduttore, 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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

## **Articolo 9**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. 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. 404/1988.

## **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal presente contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In assenza di gravi motivi il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

## **Articolo 11**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea 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 normale 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna che verrà redatto e sottoscritto a parte.

**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 terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore

**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.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**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.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**Articolo 15**  
*(Accesso)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato ovvero intenda locare l'unità immobiliare, sia in caso di recesso anticipato del conduttore, sia in caso di disdetta del locatore, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

.....

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

## Articolo 16

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del D.M. del 16.01.2017, 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.

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso 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, 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.

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 nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune di cui in epigrafe. .

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il 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 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 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 .....

## NOTE

**(1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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.

**(3)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. 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)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

**(6)** La durata massima è di mesi diciotto.

**(7)** Massimo tre mensilità.

**(8)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

**(9)** indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

**(10)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione  
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.  
Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tassa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.