All. 11

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO 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/ai signori _____ _____ di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante (3) _____ (assistito/i da (2) _____ in persona di _____), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende: _____ _____

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 di _____ mesi (5), dal _____ al _____, con possibilità di rinnovo.

Le parti, al solo fine di confermare la scadenza della locazione potranno indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto stipulato 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 Pinerolo, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto _____

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stipulato dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art.2, è convenuto in euro _____ mensili, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore una somma di euro _____ pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali.
Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5
(Oneri accessori)

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 50,00.
Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con Ministro dell'economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n°431/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

È espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto elettrico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7
(Pagamento, risoluzione)

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 qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonchè 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.

Articolo 8

(Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione di diritto del contratto.
Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, 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.

Articolo 9

(Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi _____ rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto:
da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettarie pattuito.
Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente al contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni _____. Rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad _____ mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi).
Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.
Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.
Il conduttore si impegna a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future

delibere dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possono arrecare molestia agli latri occupanti dello stabile.

Articolo 11
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possono recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.
Il conduttore esonera espressamente il locatore ad ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12
(Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13
(Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____
_____ (4)

Articolo 15
(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 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.

Articolo 16

(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.

Letto, approvato e sottoscritto

, li,

Il locatore

Il conduttore