

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA**  
(ai sensi dell'art.5, comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431)  
(allegato 2 all'accordo territoriale del Comune di Mantova)

Il/La Sig./Soc.<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc. / p. Iva \_\_\_\_\_ di  
seguito \_\_\_\_\_ denominato/a \_\_\_\_\_ locatore, \_\_\_\_\_ assistito/a \_\_\_\_\_ da<sup>2</sup>  
\_\_\_\_\_

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al / alla Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ di seguito  
denominato/a conduttore, assistito/a da \_\_\_\_\_ identificato/a mediante<sup>3</sup>  
\_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità  
immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_ piano \_\_\_\_ scala  
\_\_\_\_ int. \_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi per un totale di mq\_\_\_\_, ed dotata di  
cantina, soffitte ,balconi e terrazze di mq. \_\_\_\_\_, è altresì dotato delle seguenti pertinenze : autorimessa  
singola di mq. \_\_\_\_\_; posto macchina di mq. \_\_\_\_\_.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà \_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_ acqua  
\_\_\_\_\_ 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'UNITA' \_\_\_\_\_ IMMOBILIARE:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI \_\_\_\_\_  
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA \_\_\_\_\_

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi<sup>4</sup> \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Fatto salvo quanto  
previsto dal successivo punto 2, cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. Il locatore nel rispetto di  
quanto previsto dalla legge 9 dicembre 1998 n.431, dal D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5  
marzo1999, dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002 e dall'articolo 11  
dell'accordo territoriale del Comune di Mantova, depositato il ..... presso lo stesso Comune,  
dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;  
2) Il locatore, ove la transitorietà dipenda da sue esigenze, ha l'onere di confermare il verificarsi  
dell'evento e di produrre una dichiarazione, che giustifichi la stipula del contratto transitorio, tramite  
lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore al termine di giorni 90 prima della scadenza dello

stesso. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà 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 percepito.

- 3) Ove la transitorietà dipenda da esigenze del conduttore, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 11 dell'Accordo territoriale del Comune di Mantova, le parti concordano che la presente locazione abbia natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo ..... che documenta ..... allegando ..... al ..... presente ..... contratto .....
- 4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo preavviso, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata ,almeno 3 mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di registrazione del recesso sono a carico del conduttore.
- 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle seguenti ..... persone ..... attualmente ..... con ..... lui ..... conviventi:
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del diritto del contratto;

- 6) Il canone annuo di locazione è stabilito in euro ....., secondo i criteri e le indicazioni previste dall'accordo territoriale del comune di Mantova, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate mensili uguali anticipate di lire ..... ciascuna, scadenti il .....

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e accessori non potrà 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

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

- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna 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 di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

- 8) Il Conduttore non potrà 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 potessero derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 9) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

\_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito, entro il termine massimo di 30 giorni dal rilascio dei locali, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE \_\_\_\_\_ FORME \_\_\_\_\_ DI \_\_\_\_\_ GARANZIA<sup>5</sup> \_\_\_\_\_

- 10) Per gli oneri accessori le parti faranno testo alla "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale del comune di Mantova e denominata allegato 5.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti; relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché all'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio portineria, ove istituito saranno a carico nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali incaricate a cui sia rilasciata espressa delega.

Col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

- 11) 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 dell'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle modificazioni degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabile, delle disposizioni del C.C. sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- 12) 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 o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.
- 13) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà 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: \_\_\_\_\_

- 14) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.
- 15) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successivi, per il presente contratto saranno suddivise a meta tra ciascuno dei contraenti. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia del conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
- 16) 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.
- 17) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 18) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n.675).
- 19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti faranno espressamente rinvio alla Convenzione Nazionale ex art.4 comma 1 L.431/98, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex art.4 comma 2 L.431/98 del 5 mar.99, all'accordo territoriale del Comune di Mantova, alle disposizioni \_\_\_\_\_

del C.C., alla legge 27/07/1978 n.392, alla legge 09/12/1998 n.4 31 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

## 20) ALTRE PATTUZIONI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Letto approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

il locatore \_\_\_\_\_

il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui i punti 1),2),3),5),6),8),10),11),12),13),16) e 20).

il locatore \_\_\_\_\_

il conduttore \_\_\_\_\_

**SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA**

**NOTE:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

<sup>2</sup> L'assistenza è facoltativa

<sup>3</sup> 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'art.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'art. 7 del decreto legislativo n.286/1998.

<sup>4</sup> La durata massima è di mesi 18;

<sup>5</sup> Sono ammissibili forme alternative di garanzia, purchè di importo non superiore alle tre mensilità, quali la fideiussione bancaria o assicurativa o la consegna di libretto bancario o postale al portatore