— 95 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

**ALLEGATO B**

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

*(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/ alla sig. **(1)** …………………………………….. di seguito denominato/ a

conduttore, identificato/a mediante **(3)**……………………………………………… (assistito/ a da

**(2)** …………… in persona di …………………………… ), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

**A)** l’unità immobiliare posta 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 singola, posto macchina in

comune o meno, ecc. ) ……………………………………………………………………………

non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell’unità immobiliare posta 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 singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente

modo **(5)** :…………………………………………………………………………………………...…

non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : ……………………….……...………….…

b) prestazione energetica:……………………………………………………………………….…….

c) sicurezza impianti …………………………………………………………………………………..

d) tabelle millesimali: proprietà ……… riscaldamento …….… acqua …… altre …………………

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 - di cui il presente tipo di contratto costituisce

l’Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra ……………………………. depositato il ……………..

presso il Comune di ……………., ovvero dall’Accordo integrativo sottoscritto tra…….... in

data………….**(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del

contratto………………………………, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni,

allegando ………………………………

— 96 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

**B)** Ai sensi di quanto previsto dall’art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e

trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall’Accordo territoriale tra……………………..

depositato il …………. presso il Comune di ………………….., ovvero dall’Accordo integrativo

sottoscritto tra…….. **(7)** in data…………. le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al

locatore da …. in persona di ……. e quanto al conduttore da ……. in persona di ………… che la

presente locazione ha natura transitoria per il seguente

motivo………………………………………………………………………………………………

*(Il presente periodo 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 9 dicembre

1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall’art. 2, commi 1, 2, 3,

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 riacquistato 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 riacquistato 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 di locazione è convenuto in euro …………………….………..….. , importo 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, alle seguenti date: …………………………… ……………..**(4)**

**B.** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali

dell’ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale

depositato il …..…. presso il Comune di ………, ovvero dall’Accordo integrativo **(7)** sottoscritto

tra……. in data………, è convenuto in euro …………………….….., importo 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, alle seguenti

date: …………………………………………**(4)**.

*(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**C.** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della

legge n. 431/1998, 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, alle seguenti date:

……………………………………………………………. **(4)**

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

— 97 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al

locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

………………………….. pari a n. ……… mensilità del canone **(8)**, 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 dello stato dell'unità

immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ……………………………………………………………………..…**(9)**

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al

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 e di cui il

presente contratto costituisce l’Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli

condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. **(10)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua,

gas, telefono e altro ……..).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro……….. **(11)**, salvo

conguaglio.

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

**Articolo 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, ove dovuta, dandone comunicazione al

conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all’Amministratore del

Condominio ai sensi dell’art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che

abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

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

**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, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale

pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

— 98 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

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 9**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a 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'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte

costituzionale n. 404 del 1988.

**Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi

mediante lettera raccomandata almeno ……………………….. prima.

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

**Articolo 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 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 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:…………………………………………/ di quanto risulta

dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

**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 fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni

incolpevoli dei servizi.

— 99 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

**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, al suo amministratore

nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato

del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con

esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

…………………………………….……………………………………………… **(4)**

*(Il secondo periodo 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 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 da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive

organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni,

rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e

— 100 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E,

al sopracitato 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 (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo

territoriale.

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, risoluzione)*, 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 ………………………………………

— 101 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

**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**) Indicare i soggetti sottoscrittori dell’Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di

costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

**(8)** Massimo tre mensilità.

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

**(10)** Per le proprietà di cui all’art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4

comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la

seguente formulazione sostitutiva dell’intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all’articolo 4, le spese che in base alla

Tabella oneri accessori, allegato D al 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. 431/98

- e di cui il presente contratto costituisce l’allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la

locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al

godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore

approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali …………………………….

b) spese ascensore ………………………….

c) spese riscaldamento ……………………...

d) spese condizionamento ………………….

e) …………………………………………

f) ………………………………………….…

g) ……………………………………………

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento

nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si

riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

— 102 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale -* n*.* **62**

e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio

successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all’articolo 6 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all’articolo 14 del presente

contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di

riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto

dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua

competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima

sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà

della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni

intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla

richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì

salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ………………….. , da

corrispondere in ………….rate alle seguenti scadenze:

al ………………….euro ……………………………………………………

al ………………….euro ……………………………………………………

al ………………….euro …………………………………………………...

al ………………… euro ……………………………………………………

salvo conguaglio.

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

**(12)** 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.