

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO ABITATIVO**

Tra:  
il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residente \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, di seguito denominato parte locatrice

E:  
la Regione Autonoma della Valle d'Aosta, codice fiscale \_\_\_\_\_, nella persona del Dirigente della Struttura edilizia residenziale, Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominato parte conduttrice

**AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431  
STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE**

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_ piano, che come da richiesta di adesione al contratto di locazione transitorio sottoscritta dal locatore risulta composta da:

identificata al Catasto al foglio \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, categoria A/\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza n. \_\_\_\_\_ vani, rendita catastale Euro \_\_\_\_\_ per l'alloggio e al foglio \_\_\_\_\_, numero \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_, categoria C/6, classe \_\_\_\_\_, consistenza mq \_\_\_\_\_, rendita catastale Euro \_\_\_\_\_ per l'autorimessa.

2) STATO DELL'IMMOBILE E RISOLUZIONE CONTRATTUALE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e conservazione ed esenti da difetti e si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia e a non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria anche agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice che comunque sarà sempre esonerata dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo anche come indebito arricchimento. La parte conduttrice accetta, inoltre, gli impianti elettrico, di riscaldamento costituito da impianto autonomo a gas/impianto centralizzato a gasolio/stufa a pellet/stufa a legna \_\_\_\_\_ e quegli altri di cui è dotato l'immobile locato nello stato di fatto esistente, così come rinuncia alla garanzia delle conformità alla normativa vigente dei predetti impianti presenti, ed alla consegna delle conseguenti certificazioni, se esistenti.

La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio e si obbliga, altresì, a servirsi unicamente del suddetto impianto di riscaldamento con divieto espresso di attivare sistemi alternativi od integrativi, pena la risoluzione del contratto per grave inadempimento della parte conduttrice.

L'immobile è ammobiliato ed arredato come da descrizione sottoscritta dalle parti e come risulta dalle fotografie allegate al presente contratto.

3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione per essere assegnato temporaneamente ad un nucleo familiare riconosciuto in emergenza abitativa alle condizioni previste dall'atto/progetto di assegnazione redatto dall'Amministrazione regionale.

4) DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita ai sensi del comma 3, dell'art. 1 legge n. 431/1998, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e scadenza il \_\_\_\_\_. Tale durata si prorogherà automaticamente per un eguale periodo salvo

che una delle parti, con raccomandata da recapitarsi un mese prima della scadenza contrattuale, manifesti all'altra parte il diniego.

5) RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento con raccomandata da inviarsi tre mesi prima dalla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. La parte conduttrice sarà comunque tenuta al pagamento dei canoni di locazione per l'intero trimestre di preavviso, indipendentemente dall'utilizzo dell'immobile da parte della parte conduttrice. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, la stessa ne assumerà integralmente le relative spese per la risoluzione del contratto ed oneri per la compilazione della modulistica e conseguente pagamento dell'imposta di risoluzione.

6) CANONE DI LOCAZIONE. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro \_\_\_\_\_ annuali da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ entro e non oltre il giorno 15 di ogni trimestre, mediante bonifico bancario sul conto corrente n. \_\_\_\_\_ intestato alla parte locatrice.

Le spese generali e di riscaldamento, meglio indicate all'art. 8, sono pagate dietro presentazione di puntuale rendiconto contestualmente al primo pagamento trimestrale successivo.

7) AGGIORNAMENTO DEL CANONE. La rivalutazione del canone di locazione non avrà luogo anche se la parte locatrice decide di non esercitare l'opzione per la "cedolare secca".

8) ONERI ACCESSORI. Gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice, tutte le spese d'ordinaria manutenzione delle parti comuni e quelle relative al funzionamento dei servizi comuni tra le quali a titolo esemplificativo: riscaldamento, energia elettrica, acqua e per intero le spese di amministrazione dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato non di competenza del proprietario. Il pagamento avverrà sulla base della ripartizione delle spese che la parte locatrice o un suo incaricato farà pervenire alla parte conduttrice oppure direttamente a cura e spese della parte conduttrice per le forniture a lei intestate. La parte conduttrice s'impegna al versamento delle medesime secondo modalità e termini che le saranno indicati dalla parte locatrice.

9) MOROSITA' COMPORTANTE RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto, salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978. In caso di ritardo si applicherà l'interesse convenzionale delle parti del 5% annuo dovuto da ciascuna scadenza al saldo. Qualunque eccezione, reclamo o contestazione anche giudiziaria di qualsiasi genere non darà diritto alla parte conduttrice di ritardare o sospendere il pagamento del canone alle singole scadenze né di ridurre il relativo ammontare. Ogni onere relativo a qualsivoglia sollecito di pagamento o diffide relative ad eventuali inadempimenti del presente contratto sarà ad integrale carico della parte conduttrice.

10) MANUTENZIONE E RIPARAZIONI DELLA COSA LOCATA. Le spese di ordinaria manutenzione sono a totale carico della parte conduttrice comprese quelle relative alle piccole manutenzioni e sostituzioni (a titolo esemplificativo: boiler, rubinetteria, serrature, tapparelle, ecc.) nonché la riparazione e la conservazione degli impianti d'acqua, gas, luce, sanitari e la manutenzione degli infissi interni ed esterni, delle pavimentazioni e dei rivestimenti. La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire con il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici.

La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati all'immobile o alle cose mobili ivi presenti (sia di proprietà della parte locatrice che della parte conduttrice)

siano essi causati da fatti dolosi o colposi od omissioni di chiunque presente nello stabile o provenienti da terzi o dalle mancate manutenzioni di competenza della parte conduttrice.

11) OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO CANONE. E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori straordinari, di rilevante entità nonché diretti alla conservazione o miglioramento delle qualità proprie delle parti comuni o esclusive dello stabile in cui è inserito l'immobile locato, la parte locatrice potrà ottenere dalla parte conduttrice un adeguamento del canone il cui aumento risulti pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

12) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale dell'unità immobiliare o di cessione in comodato anche parziale, fatta salva l'assegnazione prevista al precedente punto 3), pena la risoluzione di diritto del contratto.

13) REGOLAMENTO DELLO STABILE. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare dall'assegnatario e dai suoi familiari conviventi il regolamento interno dello stabile, ove esistente, e le delibere assembleari, siano esse di natura condominiale o adottate dal proprietario anche nel corso della locazione.

14) VISITA DEI LOCALI. La parte conduttrice dovrà in qualunque momento, previo preavviso anche verbale di almeno due giorni, consentire l'accesso all'unità immobiliare alla parte locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati. La violazione del suddetto diritto della parte locatrice comporterà la risoluzione del presente contratto per fatto e colpa della parte conduttrice.

15) ESONERO DA RESPONSABILITA' DELLA PARTE LOCATRICE. La parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che le potessero derivare dall'utilizzo dell'immobile locato. Quest'ultima è inoltre esonerata da ogni responsabilità in caso di mancato funzionamento dei servizi acqua, luce, riscaldamento non dipendenti dalla sua volontà.

16) RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE. La riconsegna dell'unità locata deve intendersi avvenuta solo all'atto della sottoscrizione del verbale di riconsegna da redigersi, su iniziativa della parte conduttrice, alla presenza di entrambe le parti e dalle stesse controfirmato, salvo diversa pattuizione tra le parti.

17) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le norme vigenti in materia di locazione.

18) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto. La violazione degli obblighi di pagamento del canone e degli oneri accessori, di quelli relativi all'uso e alla destinazione dell'immobile nonché anche di una sola delle clausole 2, 3, 10 del contratto comporterà la risoluzione *ipso iure* del contratto, senza che occorra diffida alcuna ad adempiere, oltre il diritto al risarcimento dei danni.

19) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Le spese di redazione, registrazione e di gestione del presente contratto, nonché la relativa imposta annuale di registro ed oneri accessori per la richiesta, sono a carico del locatore.

20) AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte locatrice e la parte conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

21) STIPULA CONTRATTO. Le parti dichiarano di essere pervenute alla stipula del presente contratto a seguito di un contraddittorio fra le medesime e a cui il sindacato UPPI ha partecipato fornendo unicamente assistenza alla parte locatrice nella trattativa.

Letto, approvato e sottoscritto.  
Aosta, li

La parte locatrice

La parte conduttrice

Pur ritenendo inapplicabili alla presente scrittura gli articoli 1341 e 1342 del codice civile, non trattandosi di un contratto predisposto con moduli o formulari, bensì oggetto di trattativa intercorsa liberamente tra le parti, queste ultime approvano comunque specificamente le seguenti clausole: 2 (STATO DELL'IMMOBILE E RISOLUZIONE CONTRATTUALE), 8 (ONERI ACCESSORI), 9 (MOROSITA' COMPORTANTE RISOLUZIONE CONTRATTUALE), 11 (OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO CANONE), 15 (ESONERO DA RESPONSABILITA' DELLA PARTE LOCATRICE), 16 (RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE), 18 (RISOLUZIONE DEL CONTRATTO), 21 (STIPULA CONTRATTO).

La parte locatrice

La parte conduttrice