ACCOLLO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO
CON OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA
(Art. 5, comma 1, Legge 431/1998 e D.M. 16 gennaio 2017)

TRA la sig.ra **GIUSEPPINA IOVINE**, nata a Pagani (SA) il 20-06-1971, residente in Cassino alla Via Ilaria Alpi 7, Codice Fiscale VNIGPP71H60G230T, di seguito denominata "Locatrice";

E

Il sig. **ANTONIO LEONARDO SPAGNA**, nato a Roseto Capo Spulico il 18-01-1955 Codice Fiscale SPGNNL55A18H572B, residente in Roseto Capo Spulico alla Via Civita – III traversa N.8, di seguito denominato "Conduttore";

INTERVIENE ALTRESÌ

Il CONDOMINIO "VILLAGGIO GABBIANO AZZURRO", C.F./P.IVA 02194510786, in persona dell'Amministratore pro tempore, di seguito denominato "Accollante".

PREMESSO CHE

- la Locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Roseto Capo Spulico (CS), località Piano d'Orlando, facente parte della Palazzina "D" del complesso immobiliare denominato "Gabbiano Azzurro";
- l'immobile è ubicato al piano primo, interno 30, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e servizi, della consistenza catastale di vani 5,5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roseto Capo Spulico al Foglio 34, Particella 691, Subalterno 7, Categoria A/3, Rendita Catastale euro 326,66;
- il Conduttore necessita dell'immobile per esigenze abitative di carattere temporaneo connesse all'esecuzione delle prestazioni previste dal contratto di appalto di servizi stipulato in data 27/06/2026 tra il Condominio "Gabbiano Azzurro" e Antonio Spagna;
- il Condominio "Villaggio Gabbiano Azzurro" interviene nel presente contratto esclusivamente quale terzo accollante degli obblighi di pagamento di cui all'art. 5, restando estraneo al rapporto locatizio che intercorre unicamente tra la Locatrice e il Conduttore Antonio Leonardo Spagna; il rapporto tra il Condominio e il Conduttore trova titolo esclusivamente nel contratto di appalto di servizi sopra richiamato, al quale il presente contratto di locazione rimane autonomo e distinto;
- il Condominio ha interesse a garantire la disponibilità dell'alloggio al Conduttore per tutta la durata del rapporto contrattuale sopra indicato.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE
La Locatrice concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sopra descritta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Conduttore dichiara di conoscere e ritenere idonea all'uso convenuto.
L'immobile viene concesso esclusivamente per uso abitativo del Conduttore e dei suoi familiari.

ART. 2 – NATURA TRANSITORIA E DURATA
La locazione ha natura transitoria ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 431/1998 e del D.M. 16 gennaio 2017. La transitorietà è giustificata dalle esigenze temporanee del Conduttore connesse all'esecuzione del contratto di appalto di servizi richiamato nelle premesse.
La locazione avrà durata dal 1° aprile 2026 al 31 marzo 2027. Alla scadenza il contratto cesserà automaticamente senza necessità di disdetta.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE
Il canone di locazione è convenuto in euro 5329,00 annui, pari ad euro 444,00 mensili.
Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto indicato dalla Locatrice.

ART. 4 – CEDOLARE SECCA
La Locatrice dichiara di optare per il regime fiscale della cedolare secca ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 23/2011. Per tutta la durata dell'opzione la Locatrice rinuncia ad ogni aggiornamento del canone, compresa la variazione ISTAT.

ART. 5 – ACCOLLO DEL CANONE DI LOCAZIONE E DELLE UTENZE
Il Condominio "Villaggio Gabbiano Azzurro", quale terzo accollante ai sensi dell'art. 1273 c.c., si accolla il pagamento:

a) dei canoni di locazione dovuti in forza del presente contratto;

b) delle utenze relative alla fornitura di energia elettrica dell'immobile;

c) delle utenze relative alla fornitura idrica dell'immobile;

d) delle utenze relative alla tassa sui rifiuti:

e) delle utenze relative alle spese condominiali.

La Locatrice accetta espressamente tale accollo.
L'accollo deve intendersi liberatorio, con la conseguenza che il terzo accollante resta comunque obbligato nei confronti della Locatrice per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto.
I pagamenti potranno essere effettuati direttamente dal Condominio alla Locatrice e/o ai rispettivi fornitori dei servizi.

ART. 5-BIS – ESCLUSIONE DI SUBENTRO DEL CONDOMINIO
Le parti dichiarano e riconoscono espressamente che unico ed esclusivo conduttore del contratto di locazione è il sig. Antonio Leonardo Spagna.
L'intervento del Condominio "Gabbiano Azzurro" è limitato esclusivamente all'assunzione degli obblighi di pagamento previsti dall'art. 5 e non attribuisce al Condominio alcun diritto di godimento, possesso o detenzione qualificata dell'immobile.
Il Condominio non acquisisce né potrà acquisire la qualità di conduttore, co-conduttore, avente causa, successore o cessionario del rapporto locatizio.
Il pagamento dei canoni e delle utenze da parte del Condominio non costituisce né potrà costituire elemento idoneo a determinare il subentro, la successione o la sostituzione del Condominio nel rapporto di locazione.

Resta espressamente esclusa qualsiasi cessione, successione, novazione soggettiva o trasformazione del rapporto locatizio in favore del Condominio.
La cessazione, sospensione, modifica o risoluzione del contratto di appalto di servizi stipulato tra il Condominio e Antonio Spagna non comporterà alcun trasferimento automatico della posizione contrattuale del Conduttore al Condominio.
Il Condominio rinuncia sin d'ora a qualsiasi pretesa o diritto di godimento sull'immobile derivante dal presente contratto o dai pagamenti effettuati in esecuzione dello stesso.

ART. 6 – SPESE E ONERI
Restano a carico del Conduttore tutti gli obblighi derivanti dall'ordinaria conduzione dell'immobile non espressamente assunti dal Condominio ai sensi dell'art. 5.

ART. 7 – STATO DELL'IMMOBILE
Il Conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato in buono stato manutentivo e idoneo all'uso pattuito.

ART. 8 – MANUTENZIONE
Il Conduttore dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e provvedere alle piccole riparazioni derivanti dall'uso ordinario.
Le riparazioni straordinarie restano a carico della Locatrice.

ART. 9 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE
È vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile nonché la cessione del presente contratto senza il consenso scritto della Locatrice.

ART. 10 – ACCESSO ALL'IMMOBILE
La Locatrice potrà accedere all'immobile, direttamente o tramite incaricati, previo congruo preavviso.

ART. 11 – RECESSO ANTICIPATO
Il Conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi con preavviso scritto di almeno trenta giorni.

ART. 12 – RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE
Alla cessazione del contratto il Conduttore dovrà restituire l'immobile libero da persone e cose e nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e della normativa vigente.

ART. 14 – FORO COMPETENTE
Per ogni controversia derivante dal presente contratto sarà competente il Foro previsto dalla legge.

ART. 15 – RINVIO NORMATIVO
Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicano le disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 431/1998 e della normativa vigente in materia di locazioni abitative.

DICHIARAZIONE DI TRANSITORIETÀ

Il Conduttore dichiara che la necessità abitativa oggetto del presente contratto ha carattere esclusivamente temporaneo ed è determinata dall'esecuzione delle attività previste dal contratto di appalto di servizi stipulato in data 27 giugno 2026 tra il Condominio "Gabbiano Azzurro" e Antonio Spagna.

Il Condominio conferma che la disponibilità dell'immobile è funzionale all'esecuzione delle prestazioni oggetto del già menzionato contratto di appalto di servizi e che tale esigenza è limitata alla durata del medesimo rapporto contrattuale.

Le parti riconoscono che il presente contratto di locazione costituisce rapporto autonomo e distinto rispetto al contratto di appalto di servizi sopra richiamato.

Roseto Capo Spulico, 27/06/2026

LA LOCATRICE
Giuseppina Iovine

IL CONDUTTORE
Antonio Spagna

IL CONDOMINIO "GABBIANO AZZURRO"
(Accollante)
L'Amministratore pro tempore

CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
CF 021945..0786
Via Gabbiano Azzurro snc
87070 Roseto Capo Spulico (CS)
INDIRIZZO DI SPEDIZIONE
ing. Amedeo Sabato
Via Giuseppe Campani 44
50127 Firenze (FI)
Mail: gabb.azzurro@libero.it
Cell. 3355835929

APPROVAZIONE SPECIFICA AI SENSI DEGLI ARTT. 1341 E 1342 C.C.

Si approvano espressamente gli articoli 2, 4, 5, 5-bis, 9, 11, 12 e 14.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

L'ACCOLLANTE

CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
CF 021945..0786
Via Gabbiano Azzurro snc
87070 Roseto Capo Spulico (CS)
INDIRIZZO DI SPEDIZIONE
ing. Amedeo Sabato
Via Giuseppe Campani 44
50127 Firenze (FI)
Mail: gabb.azzurro@libero.it
Cell. 3355835929