CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

La Sig.ra **IOVINE GIUSEPPINA**, nata a Pagani (SA) il 20-06-1971 e residente in Cassino (FR) alla via Ilaria Alpi 7, CF VNIGPP71H60G230T, di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al SIG. **SPAGNA ANTONIO LEONARDO**, nato a Roseto Capo Spulico il 18-01-1955, residente in Roseto Capo Spulico (CS) alla via Civita – III Traversa N.8, CF SPGNNL55A18H572B, di seguito denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in località piano d'Orlando alla palazzina D n. civico 30 posta al piano primo scala unica composto da soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e doppi servizi, della superficie di circa 80 mq.

ESTREMI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Identificato all'Agenzia del Territorio al Foglio 34, Particella 691, Subalterno 7, Categoria A/3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 326,66.

PRESTAZIONE ENERGETICA

ll locatore dichiara di aver consegnato al conduttore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005. L'APE pone l'immobile in categoria F ed è stata redatta dall'arch. Giuseppe De Marco il 05/12/2018 e valida fino al 21/04/2028.

SICUREZZA IMPIANTI

Il locatore dichiara che gli impianti elettrico, idrico-sanitario e del gas, ove presente, sono conformi alla normativa vigente al momento della

Giuseppina Iovine Spagna Antonio Leonardo

realizzazione e che l'immobile è dotato dei requisiti di sicurezza previsti dalla legge.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dello stato degli impianti e di ricevere copia della documentazione disponibile.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1
(*Durata*)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12, dal 01/04/2026 al 31/03/2027 allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.

Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore)

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 dell'ultimo Accordo territoriale della Provincia di Cosenza, dichiara che l'esigenza che giustifica la transitorietà del contratto è di tipo lavorativa ed è documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, dal contratto di appalto di lavoro c/o il Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro allegato.

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'ultimo Accordo territoriale della Provincia di Cosenza le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria per motivo di lavoro.

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'art. 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.

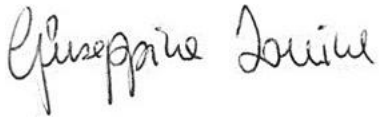
Articolo 4
(*Canone*)

Il canone di locazione è convenuto in euro 5329,00 (cinquemilatrecentoventinove/00) annui, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario si CC intestato al locatore con IBAN IT64V0301503200000003463724, in n. 12 rate eguali anticipate di euro 444,08 ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese.

Articolo 5
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

Il conduttore non versa al locatore alcuna somma di deposito cauzionale.

Articolo 6
(*Oneri e 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'art. 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, rifiuti, condominio e altro).

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.

Articolo 8
(*Pagamento*)

II 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, 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 persone attualmente con lui conviventi.

Salvo patto 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 o PEC almeno 3 mesi prima.

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 il 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.

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.

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.

Articolo 14

(Impianti)

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 il 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.

Articolo 15
(*Accesso*)

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.

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.

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 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.

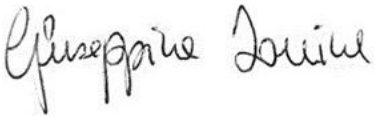
Giuseppina Iovine Spagna Antonio Leonardo

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 (GDPR n. 2016/679).

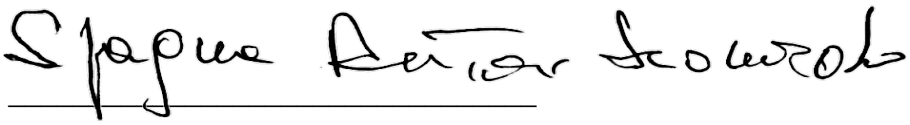
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto

Roseto Capo Spulico lì 30-03-2026.

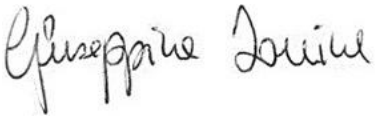


Il locatore _____

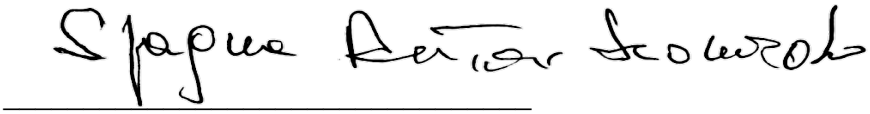


Il conduttore _____

A mente degli articoli 1341 e 1342, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 14), 15), 16) e 17) del presente contratto.



Il locatore _____



Il conduttore _____


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CA21447RO
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
ROSETO CAPO SPULICO
COGNOME / SURNAME
SPAGNA
NOME / NAME
ANTONIO LEONARDO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
ROSETO CAPO SPULICO (CS) 18.01.1955
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
178
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
26.02.2024
SCADENZA / EXPIRY
18.01.2034
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
IT
542252


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S / TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
SPGNNL55A18H572B
ESTREMI ATTO DI NASCITA
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA CIVITA - III TRAVERSA, N. 8 ROSETO CAPO SPULICO (CS)

C<ITACA21447RO3<<<<<<<<<<<<<<<
5501188M3401181ITA<<<<<<<<<<<2
SPAGNA<<ANTONIO<LEONARDO<<<<<<


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME

CODICE FISCALE
FISCAL CODE
VNIGPP71H60G230T

ESTREMI ATTO DI NASCITA
499 pl sA-1971 065088

INDIRIZZO DI RESIDENZA / *RESIDENCE*
VIA ILARIA ALPI, N. 7 CASSINO (FR)

C<ITACA22807TH7<<<<<<<<<<<<<<<
7106200F3406201ITA<<<<<<<<<<<0
IOVINE<<GIUSEPPINA<<<<<<<<<<<<


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CA22807TH

CARTA DI IDENTITÀ / *IDENTITY CARD*
COMUNE DI / *MUNICIPALITY*
CASSINO

COGNOME / *SURNAME*
IOVINE
NOME / *NAME*
GIUSEPPINA
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
PAGANI (SA) 20.06.1971
SESSO
SEX
F
STATURA
HEIGHT
164
EMISSIONE / *ISSUING*
26.08.2024
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
SCADENZA / *EXPIRY*
20.06.2034
IT
912476