

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO PER
STUDENTI UNIVERSITARI**

(Ai sensi dell'art. 5, comma 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/La/Soc _____, di
seguito denominata/a locatore, nato a _____ (_____)
il ____/____/____ e residente a/sede legali in _____
via _____ n. _____ Codice Fiscale
_____ Partita Iva _____
assistito/a da _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

Il/La/Soc _____, di
seguito denominata/a conduttore, nato a _____ (_____)
il ____/____/____ e residente a/sede legali in _____ (_____)
via _____ n. _____ Codice Fiscale _____
Partita Iva _____ identificato/a mediante _____
assistito/a da _____ in persona di _____
che accetta, per se e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____
via _____ n. _____ piano _____ scala _____
int. _____, composto da n. _____ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi
accessori cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. (indicare quali)

superficie (DPR 138/98) di mq. _____ non ammobiliato/ ammobiliato come da elenco a parte,

sottoscritto dai contraenti.

Le quote millesimali afferenti la proprietà concessa in locazione sono complessivamente le seguenti:

proprietà _____, spese generali _____, ascensore _____,
riscaldamento _____, acqua _____, altre _____
_____;

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. luglio 1992 n. 223 (convertito dalla legge 1 agosto 1992 n. 359).

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

distinto al N.C.E.U. del comune di _____ alla Partita n. _____;
Foglio n. _____; Particella/e n. _____; Categoria _____; Classe _____;

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti _____

Certificato di collaudo e certificazione energetica: _____

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

- 1) **DURATA DEL CONTRATTO** – Il contratto è stipulato per la durata di _____
(_____) dal _____ / _____ / _____
- 2) **RINNOVO TACITO** – Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della data di scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.
- 3) **ESIGENZA TRANSITORIA DEL CONDUTTORE** – Ai sensi di quanto previsto dal punto 6 dell'Accordo Locale, firmato e depositato il 28 settembre 2000 presso il Comune di Perugia e dall'art. 5, comma 3 della legge n. 431/1998, le parti concordano con la presente locazione la natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i _____ frequentando il corso di

studi di _____, presso l'Università di Perugia.

- 4) **RECESSO DEL CONDUTTORE** – Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche da uno o più conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'inoltro dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima, qualora si verifici prima della scadenza del contratto l'interruzione degli studi.
- 5) **SUBENTRO** – In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, con obbligazione indivisibile, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore iniziale e dal conduttore subentrante, al locatore, che potrà esprimere il proprio eventuale diniego dandone comprovati motivi.
- 6) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** – In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta al locatore, a mezzo lettera raccomandata, con preavviso di almeno tre mesi.
- 7) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore/i.
- 8) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 9) **CANONE DI LOCAZIONE** – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Perugia depositato in data 28 settembre 2000 presso il Comune di Perugia 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, scadenti il _____. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri (Area urbana omogenea: _____; Sub fascia; _____) secondo quanto stabilito al punto 4.3 dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT delle famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.
- 10) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** – Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri 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 d'importo pari ad una mensilità), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978 n. 392.
- 11) **ACCESSO ALLA ABITAZIONE** – 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.
- 12) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di avere 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 deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistesse, accusando

in tal caso ricevuta consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a rispettare le deliberazioni dell'assemblea dei con domini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, tenere comportamenti, che possano 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.

13) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE – Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed allo loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA' – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni colpevoli dei servizi.

15) DEPOSITO CAUZIONALE – A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, 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 al conduttore al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA _____

16) ONERI ACCESSORI – Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "tabella oneri accessori" allegata all'Accordo Locale depositato in data 28 settembre 2000 presso il Comune di Perugia. 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 dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture dei servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta 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 specifica delle spese anzidetta e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una 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.

17) DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE – 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 d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere 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 tal 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 un conduttore.

18) ANTENNA TV – Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando fin da ora il locatore – in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore. Il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte le eccezioni di legge.

19) VENDITA DELL'IMMOBILE – Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare 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: _____

20) SPESE DI REGISTRAZIONE – Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

21) DOMICILIO DEL CONDUTTORE – 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.

22) MODIFICHE AL CONTRATTO – Qualunque modica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

23) TRATTAMENTO DATI PERSONALI – Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n. 675).

24) RINVIO A NORME VIGENTI – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti firmatarie fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'art. 4, comma 2 della legge n. 431/1998, all'Accordo Locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

25) CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo.

26) ALTRE PATTUZIONI - _____

Letto, approvato e sottoscritto

Perugia, li _____/_____/2003

Il Locatore

Il Conduttore