

Allegato 4

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA
PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. (1) _____ di seguito denominato/a locatore, nato a _____ (____) il _____ e residente a/sede legale in _____ (____), Via _____ n. civico _____ C.F. _____ P. IVA _____ (assistito/a da (2) _____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/ alla sig. (1) _____ nato a _____ (____) il _____ e residente in _____ (____), Via _____ n. civico _____ C.F. _____ di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante (3) _____ (assistito/ a da (2) _____ in persona di _____), che accetta, per sé e suoi aventi causa, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

_____ non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ spese generali _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto- legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : _____
- b) codice fiscale del locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

DURATA DEL CONTRATTO:

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal..... al Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto con lettera raccomandata.

NATURA TRANSITORIA

Ai sensi di quanto previsto dal punto 6.2 dell'Accordo Locale firmato e depositato il _____ presso il Comune di Limbiate e art. 5 comma 3 della Legge 431/1998 le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i _____(2) frequentando il corso di studi di _____ presso l'Università di _____

CANONE

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la Città di Limbiate definito e depositato il/2014 presso il Comune di Limbiate, 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 eurociascuna, alle seguenti date:(4).

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (zona urbana unica omogenea: (4);) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a, 4.1.b, 4.1.c e 4.1.d 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 accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

el caso che la polizza non comprenda il deposito cauzionale, il proprietario potrà richiedere fino ad un massimo di 2 mensilità del canone e cioè € non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: _____(4)

ONERI ACCESSORI

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 degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito ,saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

SPESE DI BOLLO E DI 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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato

PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE

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, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi 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 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al 2 conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone
attualmente con lui conviventi

.....
salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, sia totale sia parziale
l'unità immobiliare pena la risoluzione del diritto del contratto.

RECESSO DEL CONDUTTORE

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno due mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese 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, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

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:

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna (4).

MODIFICHE E DANNI

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali 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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

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.

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

ACCESSI

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

_____ (4)

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di conciliazione, 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; la stessa è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal Regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo Locale.

VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 (legge n. 675/96). 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 Comune di Limbiate (7)per conferma convenzione polizza

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto- legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi