

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./sig.ra.....di seguito denominato/ a
locatore (assistito/a da..... in persona di.....
.....) concede in locazione al sig.....

.....
di seguito denominato conduttore, identificato mediante.....
.....

.....
che accetta, per sé, porzione del proprio appartamento posto in.....
vian. piano scalaint., la porzione di alloggio, qui
concessa in locazione è costituita da una camera da letto, individuata nella planimetria che viene
controfirmata dalle parti ed allegata al presente contratto ecolorata con il colore rosso, planimetria
che forma parte integrante. Potrà altresì utilizzare il conduttore la cucina nonché tutti gli
elettrodomestici presenti al fine della preparazione dei pasti.

Potrà altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni (*sarà opportuno indicare se gli
spazi comuni quali soggiorno, salotto od altro vengono dati in utilizzo al conduttore o no*).

TABELLE MILLESIMALI: proprietà

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.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi....., dal
.....al Alla prima scadenza il contratto si
rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore o il locatore non avranno
comunicato l'uno all'altro disdetta con preavviso di mesi, prima della data di
scadenza del contratto; la comunicazione di disdetta potrà essere inoltrata l'una all'altra sia a brevi
mani o a mezzo di lettera raccomandata, qualora consegnata brevi mani dovrà contenere la data e
la firme del ricevente.

Articolo 2

(Natura transitoria – contratto per studenti universitari)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della
legge n. 431/98, tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il
.....

presso il Comune di Caselle, 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 frequentando il corso di studi di Presso l'Università di o l'Ateneo.....

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in mensili Euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili eguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà al conduttore idonea ricevuta.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore, una somma di euro pari a una mensilità del canone, imputabile, a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta dal conduttore per l'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali, assunti con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5

(Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà conseguentemente al locatore, unitamente alla rata mensile del canone, così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00= .

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella "Oneri accessori" allegato G al Decreto del Ministro delle Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro della Economia e della Finanze emanato ai sensi dell'art. IV comma 2 della Legge n° 432/98.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria che il conduttore rimborserà mensilmente al conduttore, sotto la dicitura "oneri accessori" è compreso anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo, l'eventuale collegamento Internet.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso che rimarrà in utilizzo esclusivo del locatore, con divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore medesimo.

Articolo 6

(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 provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7

(Pagamento, risoluzione)

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, qualunque 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 n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza che viene al medesimo concessa in locazione, è fatto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà far utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà altresì osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza tra le parti.

Articolo 9

(Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto, con avviso da recapitarsi al locatore con lettera raccomandata A.R. o con raccomandata a mani, con un preavviso di mesi uno prima della scadenza, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettario.

Il locatore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, per gravi motivi, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mani non inferiore di giorni 15.

Il locatore in caso di recesso dal contratto per gravi motivi, sarà tenuto alla restituzione della cauzione se versata, ed al pagamento a favore del conduttore di un penale pari a una mensilità del canone pattuito.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di disdetta, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata, da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni e degli arredi di proprietà del locatore, che resteranno in loco, restituendola nello stato in cui venne consegnato dal locatore ed in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore avrà consegnato biancheria varia, anch'essa andrà restituita in normale stato di utilizzo.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare dichiara di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto che risulta arredata con i seguenti mobili:

.....
.....
.....;

dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi comunque custode, con il ritiro delle chiavi, sino alla riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, regolamento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 11

(Modifiche e danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto ed alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del

locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non dovranno recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo, che verranno utilizzati dal medesimo.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13

(Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotato di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, è fatto conseguentemente divieto al conduttore di installare antenne individuali.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore dovrà consentire l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata al locatore, all'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 dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

.....

Articolo 15

(Commissione di conciliazione)

La 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, 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.

Articolo 16

(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 agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore