**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**

Ai sensi dell’art. 5, comma 2 L. 431/98

Il/I locatore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

che accetta per se e i suoi aventi causa, l’unità immobiliare posta in

composto da vani …….., oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori: ………….

…………………………………………………………………………………………………

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVIDELL’UNITA’ IMMOBILIARE**

**N.C.E.U. di Ferrara Foglio Mapp. Sub. Cat. R.C. €**

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI**

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di impianto rilasciato dall’installatore, a norma della legge vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

**- Impianto Termico, dotato di libretto d’impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta**

**- Impianto Elettrico già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta**

**- Impianto Idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l’entrata in vigore della Legge 46/90;**

**- Attestato di Certificazione Energetica n. rilasciata da**

**in data**

**LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:**

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al  (minimo 6 mesi, massimo 3 anni). Questo contratto può essere stipulato esclusivamente se l’immobile locato è ubicato nel territorio di un Comune ove ha sede il Corso universitario o di specializzazione ove è/sono iscritto/i lo/gli studente/i oppure nel territorio del Comune limitrofo.

**2.**  Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno due mesi prima della data di scadenza del contratto. Dopo la seconda scadenza il locatore può inviare disdetta per finita locazione almeno 6 mesi prima.

**3.** Ai sensi di quanto previsto dall’accordo territoriale tra le OO.SS. della proprietà e dell’inquilinato depositato in data presso il comune di Voghiera, 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 limitato frequentando i corsi di studio presso l’Università di Ferrara o di specializzazione o similari.

**4.** Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita ad uno o più conduttori firmatari e, in tal caso, dal mese dell’intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri firmatari, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti si impegnano ad informare tempestivamente il locatore e a sottoporre l’eventuale subentrante all’approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l’accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all’ammontare dell’intero canone. Pertanto il contratto andrà a scadere alla data stabilita sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell’appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso.

**5.** L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione, ma non ad abitazione principale. Qualora lo studente universitario frequenti corsi di studio per periodi inferiori al minimo previsto al punto 1), la durata del contratto può essere inferiore al minimo edittale.

**6.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare salvo quanto previsto nei casi e con le modalità concordate al precedente punto 4 pena la risoluzione di diritto del contratto.

**7.** Secondo quanto stabilito dall’Accordo il canone annuo è convenuto in €

(**si richiede l’applicazione dell’imposta di registro ai sensi dell’art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70% applicabile su € )** che il/i conduttore/i si obbliga/obbligano, in solido tra loro, a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate uguali anticipate di € entro il giorno 5 del mese successivo.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell’anno precedente, a mezzo di richiesta scritta.

Il locatore può optare per la “cedolare secca” ex art. 3 D.L. 14/03/2011 n. 23, ovvero rinunciarvi nel corso del contratto; in quest’ultimo caso il canone rientrerà negli aggiornamenti ISTAT di legge, con l’onere da entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna al pagamento dell’imposta di registro e dei bolli conseguenti la registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate.

**8.** Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone (nonché di quant’altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.

**9.** Il conduttore dovrà consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, all’amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano ragione, motivandola.

**10.** Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, 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 dovrà provvedere a sua cura e spese alla manutenzione annuale ed alla prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93 e a riconsegnare l’unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia. S’impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s’impegna ad osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. E’ in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d’uso, totale o parziale, dell’immobile, ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l’uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

**11.** Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

**12.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**13.** A garanzia della normale e regolare tenuta dell’immobile il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di € pari a mensilità del canone (massimo tre), produttiva d’interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine d’ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell’immobile, previa verifica dello stato dell’unità immobiliare.

**14.** Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all’ordinaria manutenzione dell’ascensore (se esistente), alla fornitura dell’acqua nonché dell’energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell’aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, il passo carraio e le spese condominiali di competenza del conduttore. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo e preventivo, entro due mesi 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 presso il locatore (o presso l’amministratore) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti faranno riferimento alla tabella “G”.

**15.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l’unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all’unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l’eccezione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

**16.** 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, comunicandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà.

**17.** 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.

**18.** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

**19.** Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, per l’applicazione dei parametri di calcolo del canone, riportati in calce al presente contratto, e per l’individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all’accordo provinciale, richiamato al punto 20, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti all’art. 6, comma 2, del D. Interministeriale 30/12/2002 n. 10.774. In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all’Istituto della Mediazione.

**20.** Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella “Oneri Accessori” allegato G Decreto 30/12/202 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi dell’art. 4, comma 2, della L. 431/98 come da integrazione dell’accordo territoriale. In caso di controversia in merito alla loro suddivisione ed al loro addebito le parti devono dirimere la controversia accedendo previamente alla Commissione suddetta.

**21.** La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

**22.** Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto (con l’assistenza delle OO.SS. se per il contratto originario le stesse avevano assistito le parti).

**23.** Per dirimere le controversie relative all’esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 19 e 21) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

**24.** Il presente contratto è da considerarsi “nullo” se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l’assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta del contratto, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l’onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

 Letto, approvato e sottoscritto.

Voghiera, lì

 IL LOCATORE il conduttore

Il canone del contratto, nell’eventualità di più di un conduttore, non è suddivisibile in quote tra ciascuno, ma costituisce un’obbligazione unitaria a carico della parte conduttrice nel suo complesso. Pertanto il recesso di uno o più componenti del gruppo conduttore non fa venir meno l’obbligo di corrispondere per intero il canone pattuito da parte dei conduttori rimanenti.

 Per accettazione di quanto sopra.

 IL LOCATORE IL CONDUTTORE

Criteri per la determinazione del canone concordato:

Zona: Mq. - Condizionamento: - Ascensore: - Posto Auto: - Doppi Servizi: - Edificio fino a 4 unità: - Condominio Organizzato: - Verde Esclusivo: - Porta Blindata: - Doppi Vetri: - Riscaldamento: - Impianto Acqua: - Alloggio Antigenico: - Bagno completo e interno: - Manutenzione Alloggio: