

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

(ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431)
(allegato 3 all'accordo territoriale del Comune di Mantova – anno 2003 -)

Il/La Sig./Soc. ¹ _____ nato a _____ il _____, residente a _____
_____ cod. fisc. /p. Iva _____ di seguito denominato/a
locatore, assistito/a da² _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al / alla Sig. . _____ nato a _____ i l _____, residente a _____
_____ cod. fisc. _____ di seguito denominato/a
conduttore, assistito/a da (facoltativo) _____ identificato/a mediante³
_____ che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
_____ via _____ n. civico ____ piano ____ scala ____ int. ____ composto di n.
_____ vani, oltre cucina e servizi per un totale di mq____, ed dotata di cantina, soffitte, balconi e terrazze di mq. _____
, è altresì dotato delle seguenti pertinenze: autorimessa singola di mq. ____; posto macchina di mq. _____.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua
_____ altre _____

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore _____ ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA'
IMMOBILIARE: _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI _____
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi⁴ _____ 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.

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 431/98 e dall'articolo 12 dell'accordo territoriale del Comune di Mantova, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i ha espressamente l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo frequentando il corso di studi di presso l'Università di per il seguente motivo che documenta allegando al presente contratto

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. E' dovuto in ogni caso il canone per tutto il periodo di preavviso e le spese per la registrazione del recesso sono a carico del conduttore. Tale facoltà è consentita anche ad uno i 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. In caso di recesso da parte di uno o più conduttori, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione.

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto, con raccomandata a.r., da parte del conduttore/i iniziale e dal conduttore subentrante. Il proprietario potrà esercitare il diniego nel termine di trenta giorni con raccomandata a.r.. Il conduttore subentrante dovrà dichiarare per iscritto di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali. Indipendentemente dai gravi motivi è consentito al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al locatore nel termine di tre mesi, quando prima della scadenza contrattuale si verifichi l'interruzione degli studi.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione. Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto; Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale di Mantova di cui al punto 12, il canone annuo di locazione è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo

bonifico bancario ovvero in n. rate mensili uguali anticipate di lire..... ciascuna, scadenti il

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e 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 di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

4) 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.

5) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto 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 normale 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 della consegna 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 di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono 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.

6) Il Conduttore non potrà 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.

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

8) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a⁵ 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, entro massimo di 30 giorni dopo il rilascio dell'immobile, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA⁶

9) Per gli oneri accessori le parti faranno riferimento alla "Tabella oneri accessori", allegato n.5 all'accordo territoriale del Comune di Mantova. 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 all'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 portineria, ove istituito saranno a carico nella misura del 90 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 delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. 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.

10) 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 dell'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle modificazioni degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabile, delle disposizioni del C.C. sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

11) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.

12) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa 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:

13) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successive per il presente contratto saranno suddivise a meta tra ciascun contraente. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

- 14) 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.
- 15) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 16) 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 (legge 31 dicembre 1996, n.675).
- 17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti faranno espressamente rinvio alla Convenzione Nazionale ex art.4 comma 1 L.431/98 ,al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex art.4 comma 2 L.431/98 , all'Accordo territoriale del Comune di Mantova, alle disposizioni del C.C., della legge 27/07/1978 n.392, della legge 09/12/1998 n.4 31 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 18) ALTRE PATTUZIONI

Letto approvato e sottoscritto _____, li _____

il locatore _____

il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui i punti 1),2),3),5),6),8),10),11),12),13),16) e 18).

il locatore _____

il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA :

¹ Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome 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'art.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'art. 7 del decreto legislativo n.286/1998.

⁴ Minimo sei mesi massimo trentasei mesi;

⁵ Al massimo tre mensilità;

⁶ Sono ammissibili forme alternative di garanzia, purchè di importo non superiore alle tre mensilità, quali la fideiussione bancaria o assicurativa o la consegna di libretto bancario o postale al portatore