

# **CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA per STUDENTI UNIVERSITARI**

(Denominato anche “contratto concordato, convenzionato o controllato”)

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

## **COMUNE DI PESARO**

Il sig. .... nato a .....( ....) il ....., residente a .....  
(.....) Via ..... n° ... , Cod. Fisc. ....di seguito denominato **Locatore**.

### **concede in locazione**

Al sig. .... nato a ..... (....) il ....., residente a .....(...)  
Via ..... n° .... Cod. Fisc. .... di seguito denominato **Conduttore**.

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... Via .....  
n° .... piano..... **ARREDATO**. Con elenco mobili e cose allegato e firmato a parte.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE : Sez. Pesaro  
Foglio..... mappale ..... sub .....cat .....classe Vani Rend. Cat.le ....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI e  
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: a norma secondo  
legge con documentazione a disposizione presso il locatore.

Certificato APE in data ..... classe .....

**Ricorre la fattispecie del contratto universitario in quanto il conduttore è regolarmente  
iscritto all' Università di ..... o Sede distaccata di..... Facoltà di..... o  
Conservatorio musicale di Pesaro .**

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### **Articolo 1 (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di ..... dal ..... al .....

Al termine del suddetto periodo di validità il contratto cesserà perentoriamente senza necessità di  
disdetta alcuna.

### **Articolo 2 (Canone)**

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le  
Organizzazioni della Proprietà edilizia e degli inquilini ( UPPI – UNIONCASA – SUNIA – SICET –  
UNIAT – ASSOCASA ) in data 5 aprile 2004 e depositato il 28 aprile 2004 presso il Comune di  
PESARO, ed in particolare al “Verbale di consegna” sottoscritto dalle parti, (pur se non allegato  
direttamente al contratto) è convenuto in €..... (...../00 euro) annue, che il conduttore  
si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in  
forma da concordare successivamente, in n. 12 rate mensili eguali anticipate di € .....  
(...../00 euro) ciascuna, alle seguenti date: . ..... entro il .....

Il canone potrà essere aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ,  
fermo restando quanto previsto al successivo art. 16.

### **Articolo 3 (Deposito cauzionale)**

A garanzia delle obbligazioni assunte col 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 canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine del rapporto 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: .....

### **Articolo 4 (Oneri accessori)**

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

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.

In sede di consuntivo, il locatore o il suo amministratore, provvederà a comunicare la quota di spettanza del conduttore desunta dalla rendicontazione.

Il locatore si obbliga a comunicare all'amministratore condominiale i dati e le informazioni del conduttore al fine dell'adempimento della c.d. Anagrafe Condominiale di cui alla legge 220/2012.

Utenze intestate al Locatore ( enel, gas, acqua, tassa rifiuti ecc) con pagamento a carico del conduttore.

Quote condominiali a carico del conduttore secondo legge.

### **Articolo 5 (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, fermo restando quanto previsto al successivo art. 16.

### **Articolo 6 (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 non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

### **Articolo 7 (Uso)**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore **PER USO STUDENTE UNIVERSITARIO**.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale, e di qualsiasi altra forma di utilizzo, anche se a titolo gratuito. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

### **Articolo 8 (Recesso del conduttore)**

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche a uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i restanti periodi di conduzione ovvero con subentro sostitutivo condiviso da tutte le parti contraenti.

### **Articolo 9 (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. 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. Il conduttore manleva il locatore per i danni che può arrecare nelle parti comuni e nell'appartamento privato con impegno e obbligo a suo carico del risarcimento dei danni eventuali.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: adatto all'uso convenuto come quanto risulta dall'allegato verbale di consegna per la determinazione del canone, anche se non materialmente allegato.

### **Articolo 10 (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può 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.

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.

### **Articolo 11 (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.

### **Articolo 12 (Impianti)**

Obbligo per il conduttore di manutenzione periodica programmata ai sensi di legge, relativamente alla pulizia annuale della caldaia e biennale del controllo dei fumi, con libretto dell'impianto fornito dal locatore.

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.

### **Articolo 13 (Accesso)**

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: Da concordare successivamente

### **Articolo 14 (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 15 (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.

#### **Articolo 16 ( Cedolare Secca)**

Il locatore dichiara di optare per l'applicazione della CEDOLARE SECCA ai sensi dell'art. 3 commi 1 e 2 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n° 23 e pertanto intende rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone prevista a qualsiasi titolo inclusa la variazione Istat prevista dal precedente art. 2, e le spese di bollo e registrazione previste al precedente art. 5, che quindi sono da intendersi soppresse sino a eventuale nuova determinazione fiscale del locatore stesso.

Il Conduttore prende atto di quanto dichiarato dal locatore col presente articolo.

#### **Articolo 17 (certificazione energetica APE)**

In relazione al disposto dell'art. 6 comma 3, del D.L. 19 agosto 2005, n. 192 e succ.ve mod.ni., il conduttore da atto di aver ricevuto per l'immobile condotto in locazione le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione Prestazione Energetica degli edifici.(APE)

Letto, approvato e sottoscritto

Pesaro, li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....