

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) ..... nato/a ..... il ..... e residente a ..... in via ..... n. ...., codice fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... nella persona di ..... ) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1) ..... nato/a ..... il ..... e residente a ..... in via ..... n. ...., codice fiscale....., di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2) ..... nella persona di ..... ), che accetta/accettano per se/per loro aventi causa, la locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via ..... n. .... piano ..... scala ..... interno ..... censita al catasto urbano: (4) foglio ...., particella ..... subalterno ..... categoria catastale A/....., classe di accatastamento ..... superficie calpestabile mq. ...., rendita catastale €. .... e il garage (5) censito al catasto urbano: foglio ...., particella ..... subalterno ..... categoria catastale C/....., classe di accatastamento ..... superficie calpestabile mq. ...., rendita catastale ..... Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica: .....(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo..... (7) ELEMENTI CARATTERIZZANTI l'alloggio (indicare i numeri o la descrizione degli elementi presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione e scheda arredo", si veda allegato B. L'ALLOGGIO AMMOBILIATO, se l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda l'allegato B.

**Articolo 1 (Durata).** Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (8), dal ..... al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Articolo 2 (Natura transitoria).** Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI, depositato il ..... presso il Comune di Padova, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....(9)

**Articolo 3 (Canone).** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di Padova, (10) è convenuto in €. ...., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in numero ..... rate eguali anticipate di €. .... ciascuna, alle seguenti date: .....(11)

**Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia).** A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (12) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €. .... pari a numero ..... mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: .....(13)

**Articolo 5 (Oneri accessori).** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione alla "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F all'Accordo territoriale per la locazione a Padova. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. (14) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di €. .... (15), salvo conguaglio.

**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 provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (16)

**Articolo 7 (Pagamento).** 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 5 e 55 della legge n. 392/78.

**Articolo 8 (Uso).** L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Articolo 9 (Recesso del conduttore).** Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad 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 pregressi periodi di conduzione. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .... (17)

**Articolo 10 (Consegna).** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (18)

**Articolo 11 (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 12 (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 modifica 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.

**Articolo 13 (Impianti).** Il conduttore - in caso di 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, ai sensi della normativa del D.lgs. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione. (19)

**Articolo 14 (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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... ..... .... (20)

**Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale).** La Commissione 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 da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato G, al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri. (21)

**Articolo 16 (Varie).** 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. 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 (d.lgs. n. 196/03). 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.

**Articolo 16 (Altre clausole).** ..... (22).

Letto, approvato e sottoscritto

Padova, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli Articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) 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. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE, ai sensi di legge.

- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- 8) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.
- 9) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.
- 10) Indicare la data ed il protocollo dell'Accordo territoriale per la locazione a Padova.
- 11) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- 12) Massimo tre mensilità.
- 13) Altre forme di garanzia Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- 14) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza poste all'articolo 4, le spese che in base alla "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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. 431/98 - e di cui il presente contratto - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese: a) spese generali ..... b) spese ascensore ..... c) spese riscaldamento ..... d) spese condizionamento ..... e) ..... f). ..... La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del

conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di € ..... , da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze: al ..... €. ..... al ..... €. ..... al ..... €. ...., salvo conguaglio.

- 15) Indicare l'importo e la cadenza dei versamenti: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.
- 16) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.
- 17) Modalità di subentro del conduttore.....
- 18) Descrivere lo stato dell'alloggio.
- 19) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.
- 20) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.
- 21) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.
- 22) Altre clausole, purché non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.