

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

La Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], residente a Macerata (MC), Via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F. [REDACTED], identificata mediante [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] il [REDACTED], di seguito denominata **Locatore**, (assistita da **Centro Servizi ASPPI**, sede di Macerata)

**concede in locazione**

alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], residente a [REDACTED] ( [REDACTED] ), Via [REDACTED] n. [REDACTED], C.F. [REDACTED], identificata mediante C.I. n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] il [REDACTED], di seguito denominata **Conduttore**,

**che accetta, per sé e suoi aventi causa,**

**PORZIONE** dell'unità immobiliare posta in **Macerata (MC), Via Crispi n. 73**, composta di n. 4 vani, oltre cucina e servizi, **ammobiliata** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) **estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Codice catastale E783**  
**Fg. 67, P.IIa 684, Sub. 12, Cat. A/3, Cl. 2, R.C. € 299,55 – PORZIONE**

**Il conduttore ha l'uso esclusivo di un posto letto, con servizi in comune**

b) **prestazione energetica: classe " G "**, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

c) **sicurezza impianti: a norma**

d) **tabelle millesimali: proprietà ...///... riscaldamento ...///... acqua ...///...**

**La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.**

**ASPPI**  
CENTRO SERVIZI MACERATA  
altre via Roma, 367 - Macerata  
centroservizi@asppi.it  
Tel. 3427954884

**Articolo 1 - (Durata)** - Il contratto è stipulato per la durata di **10 mesi, dal 01/09/20[REDACTED] al 30/06/20[REDACTED]**.

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese 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 **ASPPI** e le associazioni sindacali di categoria dei proprietari e degli inquilini, depositato il **25/09/2018** presso il Comune di Macerata, 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 presso l'Università degli Studi di Macerata.

**Articolo 3 - (Canone)** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra **ASPPI** e le associazioni sindacali di categoria dei proprietari e degli inquilini, depositato il **25/09/2018** presso il Comune di Macerata, è convenuto in **euro [REDACTED]0,00** (euro [REDACTED]/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. **10 rate** eguali anticipate di **euro [REDACTED],00** (euro [REDACTED]/00) ciascuna, entro e non oltre il **giorno 5** del mese di riferimento.

Dalla decorrenza del presente contratto il locatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 11 del Decr.Leg.vo 14/3/2011 n.23, **opta per la c.d. 'cedolare secca'**, salvo successiva revoca da inviare al conduttore con comunicazione a mezzo raccomandata a.r. Per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione viene sospesa, da parte del locatore, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone,

anche se prevista dal contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nei due mesi precedenti alla decorrenza del contratto.

**Articolo 4 - (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ■■■,00 (euro ■■■■■/00) pari a n. DUE mensilità del canone, 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.

**Articolo 5 - (Oneri accessori)** - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

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.

**Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono etc.), nonché la tassa rifiuti.**

**Le parti concordano di quantificare le spese condominiali ordinarie, per l'acqua e per il canone internet in € ■■■,00 (euro ■■■■■/00) mensili da versare unitamente al canone di locazione mensile.**

**Le bollette relative alle utenze della luce e del gas verranno regolate secondo l'effettivo consumo e saranno versate dal conduttore all'esibizione delle stesse bollette da parte del locatore.**

**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 redazione e alla registrazione del contratto, delegando una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto, e 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.

**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.**

**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 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.

**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.

**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 modificazione 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.

**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.

**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 E, 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.

**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 rinviando 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 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 .....

L'ASPPI attesta che i contenuti economici e normativi del presente contratto corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale per la stipula dei contratti a canone concordato in vigore dal 01/10/2018 nel territorio del comune di Macerata, al fine della concessione delle agevolazioni fiscali.

**ASPPI**  
CENTRO SERVIZI MACERATA  
Via Roma, 362 - Macerata  
centroservizi@asppi.it  
Tel. 3472954884