



COMUNE DI ANCONA
LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
TIPO DI CONTRATTO E

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, comma 2)

Il/La Sig./a/Soc.....nato ila
residente in Via C.F.....
di seguito denominato/a locatore

Concede in locazione

Al/alla Sig./a.....nata ila residente in
..... Via C.F.....
identificato/a mediante

Al/alla Sig./a.....nata ila residente in
..... Via C.F.....
identificato/a mediante

Al/alla Sig./a.....nata ila residente in
..... Via C.F.....
identificato/a mediante

di seguito denominato conduttore/i

che accettano per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via...
..... n. piano scalaint..... composto di n. vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori : (indicare quali: solaio,
cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... ammobbiliato
come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: Proprietà; Riscaldamento.....; Acqua.....; Altre.....

COMUNICAZIONE ex art.8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....

b) Codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

presente a norma

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

presente a norma

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1) Durata. Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 dal 01/10/..... al
30/09/..... 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.

Articolo 2) Natura transitoria. Secondo quanto previsto dell'Accordo Territoriale stipulato
ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge n.431/1998, tra UPPI per i proprietari e SUNIA-
SICET- UNIAT- UNIONE INQUILINI per gli inquilini, depositato il 09/10/2003 presso il
Comune di Ancona, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in
quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non
eccedente i dodici mesi frequentando un corso di studi presso l'Università Politecnica delle
Marche sede di Ancona.

Articolo 3) Canone. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo di cui
all'articolo 2 è convenuto in Euro (.....), che il locatore sconta a
Euro (.....) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel
domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, o presso lo studio
dell'Amministratore Roberto Rossi, in n.12 rate eguali anticipate di Euro ciascuna.

Articolo 4) Deposito cauzionale. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro (.....) pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo 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.

Articolo 5) Oneri Accessori. Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al 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 n.431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E. 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.

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7) 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, qualunque 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 392/78.

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 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, né in tutto né 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 della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o 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.

Articolo 10) Consegna. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, 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 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. E' in ogni caso vietato al conduttore di 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 risulta dall'allegato verbale di consegna e di conformità del canone sottoscritto dai contraenti.

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 i 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 delibere 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 tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) 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, vale la normativa del DPR n.412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 15) 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 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 (legge 675/96).

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.431/1998, 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 artt. 2 e 3.

Altre clausole ===

Letto, approvato e sottoscritto.

Ancona, li

Il locatore Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) del presente contratto

Il locatore Il conduttore