

ALLEGATO "C/2"

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

(art. 5, commi 2 e 3, Legge n.431/1998 e art. 3 D.M. 5.3.1999).

Il/La/I/ Sig. /Soc. (1).....
di seguito denominato/a/i "locatore",
(assistito/a/i da (2)..... in persona di.....)

CONCEDE / CONCEDONO IN LOCAZIONE

ai/al/ Sig. (1).....
.....
di seguito denominati/o/ "parte conduttrice",
(assistiti/o/ da (2)..... in persona di.....)
che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare (appartamento)
posta in, Via n....., piano scala....., int.....,
composta di: n..... vani, oltre a cucina e servizi, per complessivi
mq....., e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (balconi
e/o terrazze, ripostiglio, cantina, autorimessa o posto-macchina scoperto, ecc.:
indicare quali) (3), e pertanto, in base a quanto stabilito nell'Accordo territoria-
le concluso ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n.431/1998, fra le Orga-
nizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato in data.....
presso il Comune di, la superficie convenzionale complessiva
dell'anzidetta unità immobiliare (e relativi accessori) è di mq, come
entrambe le parti concordano.

L'appartamento in oggetto è / non è ammobiliato, come da separato elenco
sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà, riscaldamento,
acqua, altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1999, n.333, convertito
dalla L. 8 agosto 1992, n. 359. **Estremi catastali** identificativi dell'unità
immobiliare:.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....

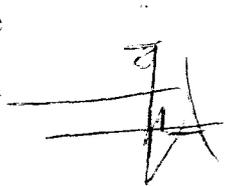
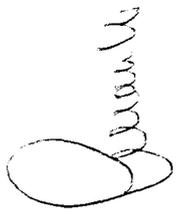
La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4), dal
al

2) Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se la parte conduttrice non comunica al locatore disdetta, mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto; al termine del secondo periodo il contratto cesserà di diritto senza bisogno di disdetta alcuna. In caso di più conduttori essi si intendono obbligati in solido e la disdetta del singolo varrà quale disdetta al contratto in toto in quanto unitariamente considerato, a meno che, gli altri conduttori (tutti), con la stessa lettera raccomandata o con altra contestuale, non dichiarino espressamente che intendono continuare la presente locazione (ovviamente in tutte le sue clausole, compresa quella concernente il canone come sotto determinato).

3) Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo territoriale sopra citato (depositato presso il Comune di il), le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto "conduttore" ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i mesi, frequentando il Sig.....il corso di laurea (o di diploma universitario) in....., il Sig.....il corso di laurea in, il Sig.....il corso di laurea in....., tutti presso la Sede distaccata di Rimini dell'Università degli studi di Bologna.

4) Parte conduttrice ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima. 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,

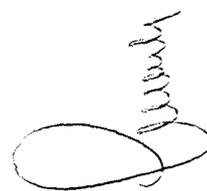


ferma restando la solidarietà della parte conduttrice recedente per i pregressi periodi di locazione e la solidarietà dei conduttori rimasti per l'intero canone di locazione (come determinato nella successiva clausola n.7) e per ogni altro obbligo previsto nel presente contratto.

5) Decorsi tre mesi dall'inizio della locazione, è consentito, ad uno (o al massimo a due) dei conduttori firmatari, il recesso dal contratto, anche senza "gravi motivi", qualora la stessa parte conduttrice presenti al locatore, ed ai conduttori che rimangono, un altro studente universitario, che sia gradito al locatore medesimo ed ai restanti conduttori; si attua così una successione nel presente contratto di locazione da parte dell'eventuale nuovo conduttore rispetto a quello proponente il recesso, con la conseguenza che per detto conduttore varranno tutte le clausole del presente contratto (compresa, ovviamente, la data di scadenza come sopra stabilita).

La detta eventuale successione nel contratto potrà attuarsi, come espressamente le parti convengono, esclusivamente con le seguenti formalità: lo studente recedente, previo accordo con gli altri conduttori firmatari, dovrà comunicare al locatore, mediante lettera raccomandata, la sua volontà di recedere dal contratto, almeno due mesi prima della data in cui il recesso potrà avere esecuzione, e contestualmente, nella stessa lettera, dovrà indicare le generalità dello studente che propone come suo successore nel contratto nonché il corso di laurea (od equipollente) e l'anno che frequenta; tale lettera dovrà altresì essere sottoscritta dallo studente proposto, per presa conoscenza ed accettazione di tutte le clausole del presente contratto, e dai restanti conduttori per adesione alla successione nel contratto. Entro trenta giorni dal ricevimento di detta lettera, il locatore dovrà comunicare al proponente il recesso, con lettera raccomandata, se lo studente presentato gli è gradito. Un'eventuale mancata risposta nel termine anzidetto equivale a mancato gradimento. L'eventuale gradimento comporta la successione nel contratto come sopra detto.

6) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazio-



ne della parte conduttrice.

Parte conduttrice non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'immobile locato nè potrà cedere ad altri il presente contratto, a meno che non vi sia il preventivo consenso scritto del locatore; l'inadempimento di parte conduttrice comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

7) Il canone mensile di locazione, secondo quanto stabilito nel sopra citato "Accordo territoriale", è convenuto in Lire it., che la parte conduttrice si obbliga (ovvero: i conduttori in solido si obbligano) a versare al locatore nel suo domicilio (ovvero mediante bonifico bancarioovvero.....) anticipatamente all'inizio di ogni mese (ovvero in importi bimestrali, all'inizio di ogni bimestre, di L. ciascuno ovvero, al massimo, in importi trimestrali).

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto previsto nell'Accordo territoriale di cui sopra (v. pag. 6 dell'Accordo ed i relativi Allegati "A"- "B"): ubicazione dell'immobile in Zona unica, con presenza di n. su elementi obiettivi di cui all'Allegato "B" (considerate anche le precisazioni di cui allo stesso Accordo) e precisamente: (indicare i detti elementi, ad es. terrazzo, cantina, cortile, ecc.); e pertanto, il canone dell'appartamento in oggetto rientra nella "fascia di oscillazione" (indicare: minima o massima) della Zona unica, onde, considerata ogni caratteristica dell'immobile (indicare eventualmente quali, ad es. lo stato di manutenzione, la sua particolare ubicazione ecc.), (5) lo stesso canone è stato concordemente determinato in L. mensili per mq. utile di superficie (maggiorandolo poi di L. mensili, pari al%, essendo l'appartamento ammobiliato, onde si ha un complessivo canone mensile di L. per mq utile di superficie), e dunque, considerata l'anzidetta superficie convenzionale di mq, si ha un complessivo canone mensile di L.

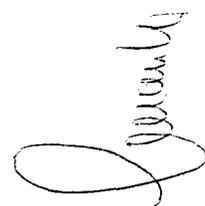
Qualora la locazione abbia durata superiore ai 12 mesi, il suddetto canone verrà

aggiornato per il successivo periodo (fino ad ulteriori 12 mesi, e così analogamente nel caso la locazione duri più di 24 mesi) in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno locativo precedente. Tale aggiornamento sarà automatico, senza bisogno di alcuna preventiva richiesta del locatore.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni di parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora la parte conduttrice, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978 n. 392.

9) Parte conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

10) Parte conduttrice dichiara di aver visitato la casa locatale 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 medesima; parte conduttrice s'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. S'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. E' in ogni caso vietato alla parte conduttrice 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 ed ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:ovvero come da allegato verbale di consegna.



11) Parte conduttrice 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.

12) Parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti del locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, parte conduttrice versa / non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di L..... pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine di ogni periodo di locazione (ad es.: sei mesi, 1 anno, ecc.). Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

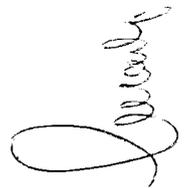
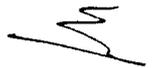
ALTRE FORMA DI GARANZIA

.....

14) Per gli oneri accessori le parti faranno/non faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui sopra (Allegato "D").

In ogni caso sono interamente a carico della parte conduttrice le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'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 di portineria, ove istituito, saranno a carico della parte conduttrice nella misura del novanta per cento.

In sede di consuntivo, e comunque prima del versamento della prima rata del nuovo esercizio, parte conduttrice ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione



presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Con cadenzaparte conduttrice verserà quote di acconto con riferimento a quanto di sua spettanza come risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Si applica l'art.10 della legge n.392 del 1978 ("partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini") per tutte le ipotesi ivi previste.

15) Parte conduttrice, in caso di installazione sullo stabile di antenna centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese della parte conduttrice, la quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, parte conduttrice 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:

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice.

Il locatore / parte conduttrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone avviso alla parte conduttrice / al locatore. Questa (o questi) corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza alla stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, tutti i conduttori che costituiscono la "parte conduttrice" eleggono domicilio nei locali ad essi locati e, ove gli stessi (o alcuno di loro) più non li occupino o comunque detengano, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può

essere provata, se non mediante atto scritto.

20) Il locatore e la parte conduttrice 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).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio al precitato D.M. 5 marzo 1999 ed al sopra menzionato "Accordo territoriale" nonchè alle disposizioni del Codice Civile, alle altre norme vigenti in materia ed agli usi locali.

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sopra citato, anche con riguardo al canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra le rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo anzidetto - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e della parte conduttrice e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti già designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla detta Commissione stragiudiziale non è però condizione per l'azione diretta dinanzi all'Autorità giudiziaria.

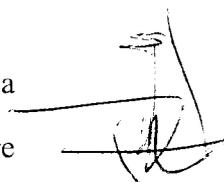
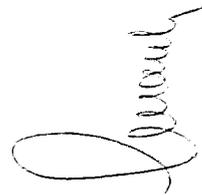
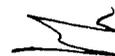
In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, o fino a nuova variazione.

ALTRE PATTUZIONI

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Rimini, li



Il locatore

La parte conduttrice

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),7),8),11),13),14),16), 18),22).

Il locatore

La parte conduttrice

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza delle Organizzazioni di categoria è facoltativa.

(3) Per i balconi, terrazze, cantine, ripostigli, ecc. è opportuno indicare la superficie in mq, considerato quanto stabilito nel citato Accordo territoriale.

(4) La durata minima è di mesi sei e la massima di mesi trentasei.

(5) Le indicazioni di cui alla parentesi che precede sono facoltative.

