ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La sig ..... nato a.....il.....residente a.....

in via..... .....nc..... di seguito denominato/i locatore/i

C.F:.....; identificati mediante.....

concede in locazione (totale o parziale)

Il/La sig..... nato a.....il.....residente a.....

in via..... .....nc...di seguito denominato conduttore

C.F:.....;identificato mediante .....

che accetta/accettano, per sé e suoi(loro) aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via ....n.....

piano..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.).....

l'unità abitativa risulta: non ammobiliata /parzialmente/ totalmente ammobiliata

B) porzione di unità abitativa composta da n. camere, ubicata in .....via.....nc

piano ..... int. ..... composta di n. ..... vani, con uso di cucina e servizi (in comune ovvero in uso esclusivo), e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.).....

I locali sono:non ammobiliati /parzialmente/ totalmente ammobiliati

(Cancellare la parti che non interessano)

Censita al N.C.E.U. di Ferrara al Foglio.....Mapp.....Sub.....Cat.....R.C. €.....

Attestato di Certificazione Energetica n.....rilasciato da..... in data.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320/8980900
C.F. 93081140381

A.S.P.P.I. FERRARA

UPPI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di riscaldamento con C.T. e libretto di:

- **Impianto termico**, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta ..... in data.....;
- **Impianto Elettrico** già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta..... in data.....
- **Impianto Idraulico** privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

La locazione è disciplinata dalle seguenti pattuizioni

Articolo 1 (Durata)

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

Alla prima scadenza e per una sola volta il contratto si rinnova automaticamente per uguali periodo, salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi almeno 1 mese e non oltre 3 mesi prima fermo restando che la durata complessiva del contratto, ivi compreso l'eventuale rinnovo, non può eccedere i 36 mesi.

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 della Proprietà e degli Inquilini, depositato il ..... presso il Comune di Argenta in data....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/l conduttore/i espressamente ha/hanno l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....

Articolo 3- (canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Organizzazioni sindacali della Proprietà e degli Inquilini e depositato presso il Comune di Argenta in data ..... è convenuto in euro ....., importo che il/i conduttore/i si obbliga/ si obbligano in solido a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro,

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Appisate Territorio

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320.8980900
C.F. 93081140381

A.S.P.P.I. FERRARA

UPPI

SICI FERRARA

entro la data.....del mese.

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d. cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro e (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.*(cancellare la parte che non interessa)*

Articolo 4- (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il/i conduttore/i versa/ versano (non versa/non versano) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro..... pari a n. .....(massimo 3 mensilità) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al/ai conduttore/i al termine della locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

(*Altre forme di garanzia:* .....)

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio
Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320 8980900
C.F. 93081140381
A.S.P.P.I. FERRARA
UPPI

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.

Sono interamente a carico del/dei conduttore/i le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, tassa rifiuti, quota spettante delle spese condominiali).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali a carico del/dei conduttore/i, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il/i conduttore/i ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha/hanno, 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.

Per le spese di cui al presente articolo, il/i conduttore/i, insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, versa/versano una quota di acconto di € ..... (*mensile, bimestrale, trimestrale*), che non deve essere superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Tali spese saranno oggetto di conguaglio a fine gestione annuale, in base ai consumi effettivamente accertati.

Articolo 6-(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione per il presente contratto, se dovute, sono a carico sia del locatore, sia del conduttore, in ragione del 50% ciascuno. 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 legge 431 del 1998. Le spese di bollo conseguenti all'emissione delle ricevute di pagamento dei canoni restano interamente a carico del conduttore. 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)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del/dei conduttore/i, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento,

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320.8980900
C.F. 93081140381

S.P.I. FERRARA

UPPI

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/i conduttore/i, 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/dei conduttore/i. 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/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere dal contratto in ogni momento, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata *(da uno a 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, che sono obbligati al pagamento del canone di cui all'art. 3.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del/dei conduttore/i recedente/i per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti s'impegnano ad informare tempestivamente il locatore, a sottoporre l'eventuale subentrante all'approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto, il contratto andrà a scadere alla data stabilita sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione ~~immediata~~ del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso previo il preavviso di cui al comma 1 del presente articolo .

Articolo 10- (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiara/dichiarano 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/i della stessa. Il/i conduttore/i s'impegna/s'impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320.8980900
C.F. 93081140381

A.S.P.P. FERRARA
UPPI

l'ha/l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna/s'impegnano 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 s'impegna/s'impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al/ai conduttore/i 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 dal verbale di consegna ove esistente.

Articolo 11- (Modifiche e danni)

Il/i conduttore/i non può/ non possono 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 derivare a sé, ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio, altro o per interruzioni incolpevoli di servizi.

Articolo 12-(Assemblee)

Il/i conduttore/i ha/hanno diritto di voto, mediante un loro delegato (nel caso in cui i conduttori siano superiori ad uno), 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/hanno, inoltre, diritto di intervenire, mediante una loro delegato, senza diritto 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/i conduttori - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga/si obbligano a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio
Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320.8980900
C.F. 93081140381
A.S.P.P.I. FERRARA
UPPI

rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del/dei conduttore/i, il quale/ i quali nulla può/possono 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/i conduttore/i subentra/subentrano per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione ordinaria.

Articolo 14 (Accessi)

Il/i conduttore/i deve/debbono 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/dei conduttore/i, locare l'unità immobiliare, questi deve/debbono consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, previo accordo verbale.

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/ dei conduttore/i.

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.

Articolo 16- (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il/i conduttore/i elegge/eleggono domicilio nei locali a lui/loro locati e, ove egli/essi più non li occupi/occupino o comunque detenga/detengano, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione del seguente contratto le parti potranno accedere in via preventiva alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 15.

Qualora l'esito della commissione stragiudiziale paritetica non dovesse dirimere le controversie relative all'esecuzio-

UNIAT Unione Nazionale Inquilini Ambiente Territorio

Confabitare®
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA
E-mail: ferrara@confabitare.it
Tel. 320.8980900
C.F. 93081140381

UPPI

ne del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 15) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (art 13 GDPR 2016/679).

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.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2) Natura transitoria, 3) canone, 4) deposito cauzionale, 5) oneri accessori, 7) pagamento, 9) recesso del conduttore, 10) consegna, 11) modifiche e danni, 13) impianti, 14) accessi, 15) Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, 16) Varie

Ferrara,

Il locatore ..... Il conduttore .....

A.P.E. Associazione Proprietà Edilizia FERRARA

UNIAT Unione Nazionale Ambiente

Confabitare® Associazione Proprietari Immobiliari Via Bologna, 60/a - 44122 FERRARA E-mail: ferrara@confabitare.it Tel. 320.8980900 C.F. 93081140381

ASPPI FERRARA

UPPI

ASSOCIAZIONE UNIONCASA FERRARA

SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari Federazione Provinciale - FERRARA C.so Isonzo, 18 - Tel. 0532.207637 C.F. 93001130389