

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, ARTICOLO 5, COMMA 3) CONFORME ALL'ALLEGATO C DEL D.M. 16/01/2017**

Il/La Sig/ra \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_

**concede in locazione**

al/alla Sig/ra, ovvero, se la locazione riguarda più conduttori, ai Sig.ri \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i,  
rispettivamente, mediante \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare/porzione dell'unità immobiliare, posta in  
\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_ int \_\_\_\_\_,  
composto di n. \_\_\_\_\_ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare  
quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.),  
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

**Tabelle Millesimali:**

Proprietà \_\_\_\_\_

Riscaldamento \_\_\_\_\_

Acqua \_\_\_\_\_

Altre \_\_\_\_\_

**Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:**

Foglio \_\_\_\_\_ Particella (Map./Num.) \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_ Categoria Catastale \_\_\_\_\_

Rendita Catastale \_\_\_\_\_ porzione/intera \_\_\_\_\_

Sicurezza impianti : \_\_\_\_\_

Prestazione energetica: \_\_\_\_\_

**La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:**

**ARTICOLO 1 (Durata)** – Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ 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'art. 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra \_\_\_\_\_,  
depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 3 (Canone) –**

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra  
\_\_\_\_\_ e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di  
\_\_\_\_\_, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, è convenuto in  
euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di  
bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_ in n. rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, alle  
seguenti date: \_\_\_\_\_.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della  
legge n. 431/1998, è convenuto in euro \_\_\_\_\_ importo che il conduttore si obbliga a corrispondere  
nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_, in n. \_\_\_\_\_ rate  
eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date \_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** – A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza una somma di euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ 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. Altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_.

**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 trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98 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 60 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 quello 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 e altro \_\_\_\_\_).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ 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 legge 431/1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbiano 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 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'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**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: \_\_\_\_\_.

**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 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 tale 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'art. 1590 c.c. di quanto segue: \_\_\_\_\_ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**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 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 3 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 decreto legislativo n. 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 manutenzione.

**ARTICOLO 14 (Accessi)** – Il conduttore dovrà 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 alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:\_\_\_\_\_.

**ARTICOLO 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)** – La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti tra 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, compresa la notifica degli atti esecutivi, ai fini della competenza 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 approvata, se non con atto scritto. Il locatore il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (d. lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano quanto in materia disposto dal codice civile, tale legge numero 392-1978 e numero 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti ed agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge numero 431 del 1998 e dagli accordi di cui agli articoli 2 e 3.

**Note:**

- 1) La durata minima del contratto è di 6 mesi, quella massima è di 36 mesi
- 2) 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

**ALTRE CLAUSOLE \***

**Tentativo obbligatorio di mediazione** - Le parti convengono che tutte le controversie relative all'interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell'Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**Cedolare Secca** - Si precisa che la proprietà ha esercitato l'opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell'opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone. La scelta di adesione all'opzione della cedolare secca esonera anche dalle spese di cui all'art. 6 (spese di bollo e di registrazione).

**Autorizzazione comunicazione dati** - I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation.

**Elezione di domicilio** - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

.....  
.....

Eventuali:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\* Selezionare le clausole da apporre al contratto e barrare le clausole che non si intende adottare

Letto, approvato e sottoscritto

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non necessitano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_