**Allegato 10**

**LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI**

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

Il sig. ***(1)*** ………………………………………………………………….. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ***(3)*** ……………………………………… in persona di …………………………...) concede in locazione al/ alla sig. ***(2)*** …………………………………….. di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante ……………………………… (assistito/ a da ***(3)*** ……………………..in persona di ……………………………………. ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, la porzione di alloggio all’indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto arredata individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Tabelle millesimali: proprietà mm\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; riscaldamento \_\_\_\_\_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_\_\_\_\_ altre\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Il locatore opta/non opta per il regime fiscale in cedolare secca.

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° 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) prestazione energetica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

c) sicurezza impianti: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Articolo 1** (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi ***(4)*** dal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con possibilità di rinnovo automatico.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l’una all’altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

**Articolo 2** (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall’Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell’art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data 22.05.2018 presso il Comune di Vercelli, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mesi frequentando un corso anche post laurea ovvero in virtù di Programmi Comunitari Erasmus o per programmi internazionali presso l’Università degli Studi del Piemonte Orientale “Amedeo Avogadro”.

Il conduttore da atto di avere la residenza anagrafica nel Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e quindi in Comune diverso da quello oggetto della sede del corso universitario.

Perdendo la qualifica di studente il contratto si intenderà risolto di diritto con effetto immediato.

**Articolo 3** (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di Euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all’osservanza di ogni obbligazione assunta da quest’ultimo con la firma dell’odierno documento.

**Articolo 4** (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

**Articolo 5** (Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all’art. 4 del presente contratto, la somma di Euro **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

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*.*

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

E’ espressamente escluso l’utilizzo dell’impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell’immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

**Articolo 6**

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà pari al 50% oltre i dei bolli qualora dovuti.

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 essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque 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 richiamata legge n 392/78.

**Articolo 8** (Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune.

E’ fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell’immobile ed il conduttore, quest’ultimo dovrà osservare il **patto** di **coabitazione**, che verrà allegato all’odierno contratto, controfirmato dalle parti per l’utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l’utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l’utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant’altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

**Articolo 9** (Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall’odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di **mesi uno**, rispetto all’effettiva data di rilascio, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell’acconto spese forfettariamente pattuito.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a **giorni 15** rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore.

In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l’importo pari ad una mensilità del canone.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell’altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell’arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch’essa andrà restituita in normale stato d’uso.

**Articolo 10** (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l’intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

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

Dichiara di aver trovato l’appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell’assemblea dei condomini.

E’ in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**Articolo 11** (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 12** (Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Non avrà inoltre diritto di intervenire sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

**Articolo 13** (Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è/non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell’impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

In caso di inosservanza, il locatore è sin d’ora autorizzato a far rimuovere ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

**Articolo 14** (Accessi)

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all’amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare gli spazi da lui occupati, il conduttore dovrà consentire la visita una volta la settimana, con durata non superiore a 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’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 del 1998, 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 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 all'Accordo territoriale.

Altre clausole \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Letto, approvato e sottoscritto

…………………………..., li ……………….

Il locatore …………………………………… Il conduttore …………………………………

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 del presente contratto.

Il locatore …………………………………… Il conduttore …………………………………

***(1)*** *Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.*

***(2)*** *Documento di riconoscimento: tipo ed estremi solo nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario o apolide (ex art. 7 del T.U. Immigrazione), deve essere data comunicazione all’autorità di P.S. ai sensi dell’art. 2 del D.L. 79/2012.*

***(3)*** *Assistenza facoltativa.*

***(4)*** *La durata minima è di mesi tre e quella massima è di mesi dodici.*