**Allegato 9**

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

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, commi 2 e 3)

Il/La sig./soc. ***(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, l'unità immobiliare posta in ………………………… via ………………………. n. ……. piano …… scala …… int. ….. composta 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. ) …………………………………………………………………………………………...;

non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

b) prestazione energetica: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

d) tabelle millesimali: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1** (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi ***(4)*** 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'articolo 5, comma 3, della Legge n. 431/98, depositato il 22.05.2018 presso il Comune di Vercelli, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il/i conduttore/i espressamente ha/hanno l’esigenza di abitare l’immobile frequentando corsi di studio 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/i conduttore/i da/danno 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 ferma restando la responsabilità solidale dei diversi conduttori nei contratti stipulati con pluralità di studenti.

**Articolo 3** (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col 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 di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore.. 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.

Eventuali altre forme di garanzia: ………………………………………………….……………………….

**Articolo 4** (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini e depositato il 22.05.2018 presso il Comune di è convenuto in euro ………………….anno , che il/i conduttore/i si obbliga/no a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero………………………….., in n. ……… rate eguali anticipate di euro ……………… ciascuna, alle seguenti date: ………………………………………………...….

Nel caso in cui l’accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

L’aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

**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*.*

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 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 della Legge 431 del 1998.

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 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'articolo55 della Legge n. 392/78.

**Articolo 8** (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del 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 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.

In tal caso è consentita al/ai rimanente/i conduttore/i la facoltà di indicare un subentrante entro un mese dalla data dell’intervenuto recesso, fermo restando in ogni caso la responsabilità solidale di ogni conduttore per l’intero importo del canone.

Quanto sopra ferma restando in ogni caso la necessaria presenza di almeno uno dei conduttori firmatari del contratto iniziale.

**Articolo 10** (Consegna)

Il/i conduttore/i dichiara/no 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 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. 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**Articolo 11** (Modifiche e danni)

Il/i conduttore/i non potrà/nno 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 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 tre conduttori.

**Articolo 13** (Impianti)

Il conduttore - in caso d'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 d.lgs. 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 di manutenzione.

**Articolo 14** (Accessi)

Il/i conduttore/i dovrà/anno 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 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.

Clausola Cedolare Secca (da usare in caso di opzione)

Il locatore dichiara di optare per la tassazione del presente reddito di locazione alla c.d. cedolare secca, pertanto, sospende sino alla revoca dell’opzione, ogni adeguamento o aumento di canone, compresi gli aggiornamenti Istat. Conseguentemente per il periodo di vigenza dell’opzione il locatore rinuncerà alla facoltà di richiedere l’aggiornamento del canone a qualsiasi titolo e, non essendo dovuta l’imposta di registro, non verrà addebitata la quota a carico dell’inquilino. Sarà cura del locatore comunicare tempestivamente l’eventuale rinuncia a tale opzione e con essa il diritto a riapplicare l’aggiornamento del canone.

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.*

*Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.*

1. *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.*
2. *Assistenza facoltativa.*

*La durata minima è di mesi sei e quella massima è di mesi trentasei.*