



**TIPO DI CONTRATTO LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
(ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

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

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) .....

(se la locazione riguarda più conduttori)

ai Sig.ri (1) ..... di seguito denominato/a/i  
conduttore/i identificato/a/i mediante (3) ..... (assistito/a/i da (2) .....  
in persona di .....), che accetta/no, per sé e suoi/loro  
aventi causa, l'unità immobiliare sita in ..... via ..... n. .... piano .....  
scala ..... int. .... composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi  
accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, etc.: indicare quali) .....  
..... non ammobbiliata /  
ammobbiliata come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà.....riscaldamento.....acqua .....altre  
.....  
.....

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333  
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore .....

ESTREMI                      CATASTALI                      IDENTIFICATIVI                      DELL'UNITA'                      IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO                      DI                      COLLAUDO                      E                      CERTIFICAZIONE                      ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Art. 1 DURATA** - Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... (4), dal ..... al .....

**Art. 2 RINNOVO AUTOMATICO** - Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Art. 3 NATURA TRANSITORIA** - Ai sensi di 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 per un periodo non eccedente i ..... (4), frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....

**Art. 4 RECESSO CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. 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 del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

**Art. 5 USO** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.

**Art. 6 SUBLOCAZIONE** - Il conduttore non potrà, salvo patto scritto in contrario, sublocare o dare in comodato, in un caso e nell'altro, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Art. 7 CANONE** - Il canone, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale cui al punto 3), è convenuto in Euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ....., in n. ....rate eguali anticipate di Euro ..... ciascuna, scadenti il .....

**Art. 8 RISOLUZIONE - PRELAZIONE** - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà 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'art. 5 e 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il LOCATORE concede/non concede il diritto di prelazione al CONDUTTORE, da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39, della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il LOCATORE in base all'articolo 40, della legge 27 luglio 1978, n. 392 da la prelazione al CONDUTTORE in caso di nuova locazione.

**Art. 9 ACCESSO ALL'IMMOBILE** - 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.

**Art. 10 CONSEGNA** - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli 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 della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui lo 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 condòmini. È in ogni caso vietato al conduttore 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, ai sensi dell'art. 1590 c.c. di quanto segue .....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**Art. 11 MODIFICHE ALL'UNITA' IMMOBILIARE** - Il conduttore 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.

**Art. 12 DANNI** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Art. 13 DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore 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 pigioni e produttiva di interessi legali che saranno riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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 ovvero ALTRE FORME DI GARANZIA .....

(\*) massimo tre mensilità del canone

**Art. 14 ONERI ACCESSORI** - Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegato E. In ogni caso, sono interamente a carico del conduttore 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 del conduttore nella misura del 90 per cento. Il pagamento di quanto sopra, deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. (\*)

(\*) Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello specificato DPR.

**Art. 15 ASSEMBLEE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**Art. 16 ANTENNA TELEVISIVA** - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva 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 del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

**Art. 17 VISITE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore 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: .....

**Art. 18 SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. 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 per la stipula del presente contratto.

**Art. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui locati.

**Art. 20 MODIFICHE CONTRATTUALI** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. (2)

**Art. 21 DATI PERSONALI** - 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 (legge n. 675/96).

**Art. 22 RINVIO** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e all'Accordo territoriale di cui al punto 3.

**Art. 23 COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE** - Per ogni controversia, escluse quelle fondate sulla morosità del CONDUTTORE, che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo integrativo più sopra citato, anche a riguardo del canone, ciascuna parte non potrà adire l'Autorità Giudiziaria prima che sia esperito tra le parti il tentativo di conciliazione, dinanzi la Commissione di conciliazione stragiudiziale come di seguito formata o prima che siano trascorsi 60 giorni dalla data della richiesta di intervento della predetta Commissione. Tale Commissione sarà composta, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale di cui trattasi -, sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo -

che svolgerà funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. E' altresì in facoltà di ciascuna parte ricorrere ad una commissione costituita nei modi sopra indicati affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo di riferimento, ai fini di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dagli artt. 8 e 10 della L. 431/98 e le successive norme integrative. In tutti i casi di cui al presente articolo la richiesta di intervento della prevista commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Letto, approvato e sottoscritto

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

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini Organizzazione sindacale della proprietà

.....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 19), 22), 23) 24) 283

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini Organizzazione sindacale della proprietà

.....

**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, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. (2) Assistenza sindacale facoltativa. (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998. (4) La durata minima è di mesi sei e quella massima di anni tre.