

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3, sulla base dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 04.02.2020)*

Il/La/I sig./soc. **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione **(2)** .....)  
concede/concedono in locazione al/ alla sig. **(1)** .....  
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)** .....  
(assistito/a dall'associazione **(2)** .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

**A)** 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 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa, posto macchina esclusivo o in comune, ecc. ) .....  
.....  
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

**B)** una porzione dell'unità immobiliare sita in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** :  
.....  
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica:....., come da certificazione consegnata in copia al conduttore che ne accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi **(6)**, dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno ... mes... prima della data di scadenza del contratto (*il preavviso non può essere inferiore a un mese né superiore a tre mesi*).

**Articolo 2**

*(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98 per il Comune indicato, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile in questione, frequentando il corso di studi di ..... presso .....**(7)**

**Articolo 3**  
(Canone)

- A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori per il Comune indicato in epigrafe, 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, da versarsi mensilmente entro il giorno .... di ogni mese (*oppure: alle seguenti scadenze: .....*) **(4)**
- B.** Il canone pattuito è stato calcolato ai sensi 4 dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, sulla base dei seguenti elementi oggettivi dichiarati dalle parti:
- a) l'immobile risulta collocato in zona ....
- b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale del... ) è di mq. .... così calcolata:
- |      |   |                  |
|------|---|------------------|
| 100% | Superficie dell'alloggio                                  | mq. _____        |
| 75%  | Autorimessa privata (C/6)                                 | mq. _____        |
| 50%  | Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)       | mq. _____        |
| 25%  | Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)      | mq. _____        |
| 25%  | Cantina / Deposito / Soffitta censiti separatamente (C/2) | mq. _____        |
|      | <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                                  | <b>mq. _____</b> |
- c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale) (cancellare quelli non presenti):
- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
  - Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
  - Impianto fisso di condizionamento d'aria
  - Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
  - Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
  - Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
  - Cantina
  - Soffitta sia esclusiva che condominiale
  - Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
  - Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
  - Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
  - Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
  - Porta Blindata o cancello di sicurezza
  - Allarme interno alloggio
  - Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente
- Disponendo di n. .... parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia \_\_\_\_\_.
- C.** Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati, con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.

**D.** In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

In caso di non opzione della cedolare secca o in caso di revoca della stessa nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, il locatore potrà richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura concordata del \_\_\_\_\_ e comunque in misura non superiore al 75% della variazione Istat **(8)**.

#### **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa / si impegna a versare entro ..... **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di euro ..... pari a ..... mensilità **(8)** 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 sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'adempimento da parte del conduttore di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:..... **(9)**.

#### **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017.

Ai contratti stipulati con l'assistenza delle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe si applicherà inoltre la tabella di divisione delle spese allegata all'Accordo Territoriale datato 6.10.1999 e depositato al Comune di Reggio Emilia l'11.10.1999, qui espressamente richiamata.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota ..... **(10)** in acconto di euro....., salvo conguaglio.

#### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98. **(11)**

**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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 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, né in tutto né 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 assenza di gravi motivi il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

**Articolo 10**  
*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea all'uso convenuto e, pertanto, 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 normale 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna che verrà redatto e sottoscritto a parte.

**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 danni diretti o indiretti che possano derivargli da terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore.

**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 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 D.lgs 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 dello stesso.

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore condominiale, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivo.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato ovvero intenda locare l'unità immobiliare, sia in caso di recesso anticipato del conduttore, sia in caso di disdetta del locatore, il conduttore deve consentirne la visita una volta la 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 negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del D.M. 16.01.2017, 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 conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento 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 nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe .....

Altre clausole: .....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 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*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

## **NOTE**

**(1)** Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

**(2)** L'assistenza è facoltativa.

**(3)** Documento di riconoscimento: tipo ed estremi- Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

**(4)** Cancellare la parte che non interessa.

**(5)** Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

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

**(7)** Indicare il corso di laurea o di perfezionamento ovvero 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 dalle Legge 21/12/1999 n. 508.

**(8)** Massimo tre mensilità.

**(9)** Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

**(10)** indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

**(11)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione  
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.  
Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tassa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.