***Allegato E***

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI A CANONE AGEVOLATO**

 *(Contratto redatto sulla base della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2 e art. 8)*

Il/La sig./ soc. (1) ……………………………………………………………….di seguito

denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)………………………………………………. in persona di

…………………………... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ……………………………………………

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 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. ) ……………………………………...

…………………………………………………………………………………………………………

ammobiliata e corredata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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) codice fiscale del locatore…………………………………………………………………….…….

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

…………………………………………………………………………………………………………

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

…………………………………………………………………………………………………………

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ……………. mesi (5), dal ……………………………..al … ………………………… allorché, fatto salvo quanto previsto dall’art. 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

*(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della

legge n. 431/98, e art. 8 tra APPE, SUNIA, ASPPI, SICET, UNIAT depositato il 10 luglio 2003 presso il Comune di Bergamo 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 XX mesi frequentando il corso di studi di ………………………presso l'Università degli Studi di Bergamo.

**Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione mensile è convenuto in euro ………. , comprensivo di tutte le spese condominiali, dei consumi e delle tasse, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario in contanti, con rilascio di ricevuta, ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto

Codice IBAN:

In rate eguali anticipate di euro XXX,XX ciascuna entro il giorno 5 del mese di riferimento.

**Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore costituisce una cauzione di € 300,00 presso l’Università degli Studi di Bergamo, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, ivi comprendendo la pulizia finale alla riconsegna dell’immobile locato per la quale il conduttore verserà un corrispettivo di € 30,00.

**Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Il conduttore si obbliga al versamento al locatore della somma di € 30,00 per la pulizia finale dell’immobile. Il corrispettivo è determinato in relazione al rilascio dell’appartamento in normale stato di manutenzione.

Nessun altro onere sarà posto a carico del conduttore.

**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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, determinata in € 100,00.

**Articolo 7**

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - **non** costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 8**

*(Uso)*

La porzione di immobile locata deve essere destinata 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 un mese prima della scadenza. In tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti di eventuali altri conduttori, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

**Articolo 10**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e in buone condizioni di pulizia iniziale 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, in particolare relativamente alle modalità di esecuzione della raccolta differenziata, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che gli verranno comunicate.

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

**Articolo 11**

*(Modifiche, danni e manutenzioni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti, arredi e corredi 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 indipendenti dal locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il locatore si impegna ad intervenire sollecitamente per la riparazione dei guasti agli elettrodomestici ed agli impianti presenti nell’appartamento con oneri a suo carico, salvo l’accertamento della responsabilità diretta del conduttore e/o degli altri conduttori che, in tal caso, risponderanno in solido del danno

**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, l’onere della manutenzione e certificazione è posto in capo al locatore, mentre il conduttore si obbliga al rispetto delle fasce orarie di funzionamento previste dalla normativa comunale.

**Articolo 14**

*(Accessi)*

Il conduttore deve 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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire

la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni

festivi, previo accordo tra le parti.

**Articolo 15**

*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

**Articolo 16**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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. 196/2003).

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 agli Accordi di

cui agli articoli 2 e 3.

Letto, approvato e sottoscritto

………………………., li …………………...

Il locatore ……………………………………

Il conduttore …………………………………

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i

patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore ………………………………….

Il conduttore ……………………………….