

COMUNE DI ANCONA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI (ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il Signor nato il a residente in
Via - - **C.F.**
di seguito denominato/a **locatore**
(Assistito/a da in persona di)

Concede in locazione

Al Signor nato il a residente in
Via -
C.F. - **identificato/a mediante**

Al Signor nato il a residente in
Via -
C.F. - **identificato/a mediante**

Al Signor nato il a residente in
Via -
C.F. - **identificato/a mediante**

Al Signor nato il a residente in
Via -
C.F. - **identificato/a mediante**

Al Signor nato il a residente in
Via -
C.F. - **identificato/a mediante**

di seguito denominati **conduttori**
(Assistito da in persona di)

che accettano,

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita nel Comune di **ANCONA** -
VIA **N.** - piano, composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori
(cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

.....
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Tabelle millesimali: A) Proprietà; B) Riscald.; C) Acqua; D) 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'unità
immobiliare:

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: a norma;

Certificato di collaudo e certificazione energetica: a norma.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al
Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se i conduttori non comunicano al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.
- 2) **Natura transitoria.** Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/1998, tra UPPI per i proprietari e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA per gli inquilini, depositato il 15/10/2014, presso il Comune di Ancona, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto i conduttori espressamente hanno l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i frequentando il corso di laurea in presso l'Università Politecnica delle Marche.
- 3) **Canone.** Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in Euro (.....), importo non superiore al tetto massimo consentito di Euro quale risulta dal Verbale di Consegna e Conformità del canone sottoscritto a parte, che i conduttori si obbligano a corrispondere al locatore a mezzo, in n. rate eguali anticipate di Euro ciascuna, alle seguenti date:
- 4) **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, i conduttori versano/non versano 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, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. 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. Altre forme di garanzia
- 5) **Oneri accessori.** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G del 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, di cui il presente contratto costituisce l'allegato E, così come integrata dall'accordo locale, allegata allo stesso e al presente contratto e sottoscritta a parte. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, i conduttori hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Hanno 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, i conduttori versano una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
- 6) **Spese di bollo e di registrazione.** Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico dei conduttori. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia ai conduttori. Questi corrispondono la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del presente contratto.
- 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 dei conduttori, 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora i conduttori, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

- 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.
- 9) **Recesso del conduttore.** I conduttori hanno 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 dei conduttori recedenti per i pregressi periodi di conduzione.
- 10) **Consegna.** I conduttori dichiarano 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 custode della medesima. I conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato ai conduttori 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'articolo 1590 del Codice Civile di quanto segue:
- 11) **Modifiche e danni.** I conduttori non possono 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. I conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 12) **Assemblee.** I conduttori hanno 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. Hanno 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- 13) **Impianti.** I conduttori - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbligano 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 dei conduttori, i quali nulla possono pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.
- 14) **Accessi.** I conduttori devono 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, i conduttori devono consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:
- 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.

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 i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/1998, 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.

17) Altre clausole. Le parti hanno concordato un canone inferiore a quello determinato sulla base dell'applicazione dei criteri e dei parametri stabiliti dall'Accordo stipulato il 15/10/2014 tra le OO.SS. UPPI e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONI INQUILINI-ASSOCASA ed il Comune di Ancona.

Letto, approvato e sottoscritto

Ancona,

Il locatore Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),7),8),9),10),11),12),13),14),15),16) e 17).

Il locatore Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

.....