

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

La Fondazione C.E.U.R. sita in p.zza della Resistenza n. 9 - 40122 Bologna (BO), C.F. 92026690377 P.I.04080980370, in persona del suo delegato _____, d'ora in avanti semplicemente "Fondazione" o "locatore",

premesse che

- La Fondazione C.E.U.R., è ente che statutariamente opera nel settore della locazione a favore di studenti universitari fuori sede;

- La Fondazione conduce in locazione la porzione immobiliare ammobiliata sita in Bologna in BOLOGNA, VIA _____ n. ____ piano: __ scala: interno: ___ in forza di contratto di locazione stipulato con la proprietà e regolarmente registrato presso la competente agenzia delle Entrate;

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla/ai Sig. Il Sig./Sig.ra _____ C.F. _____ nato/a a _____ il __-__-__ e residente a _____ C.A.P. _____ in via _____, d'ora in avanti semplicemente "conduttore/i", che accetta/no l'unità immobiliare (ovvero il posto alloggio sito nell'unità immobiliare condotta ad uso non esclusivo) posta in BOLOGNA, VIA _____ n. __ piano: scala: interno: , con superficie di mq , Categoria catastale , dati catastali / foglio mappale sub rendita catastale € composto da vani, oltre cucina e servizi, ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Il/I conduttore/i dà/danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

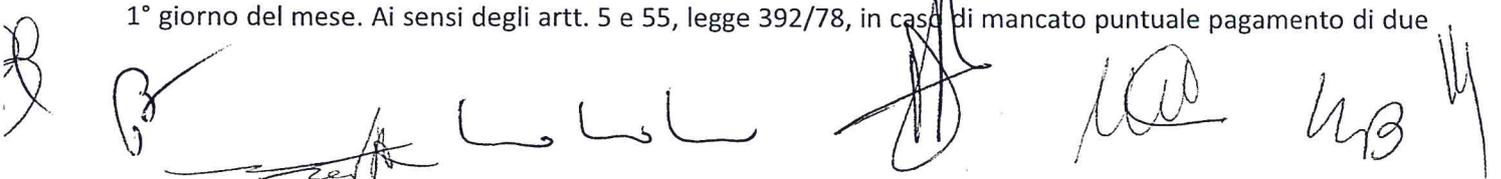
La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di mesi __, e precisamente dal __-__-__ al __-__-__. Alla scadenza il contratto cesserà di diritto senza bisogno di disdetta alcuna.

Articolo 2 (Natura transitoria). Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari depositato il 24/06/2014 presso il Comune di Bologna, e quanto previsto dall'Accordo Integrativo stipulato ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del decreto ministeriale del 30/12/2002, tra la Fondazione Pier Giorgio Falciola (fusa per incorporazione dal 01-10-2017 in Fondazione C.E.U.R.) e le stesse Organizzazioni Sindacali depositato il 03/11/2009 presso il Comune di Bologna, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente dichiara che ha l'esigenza di abitare l'immobile per il periodo non eccedente i dodici mesi frequentando il corso di studi di _____ presso l'Università degli Studi di Bologna

Articolo 2bis (Protocollo intesa). Le parti dichiarano che il presente contratto disciplina altresì l'effettuazione da parte del locatore a favore del conduttore di attività complementari alla locazione costituenti peraltro prestazioni accessorie alla stessa ed individuate dal protocollo di intesa sottoscritto dalle organizzazioni sindacali degli inquilini in data 28/07/1999.

Articolo 3 (Canone). Secondo quanto stabilito dagli Accordi di cui al punto 2) ed in relazione alle attività di cui al precedente punto 2 bis il canone di locazione è convenuto in euro ____,00 annui, che il/i conduttore/i si obbliga/obbligano a corrispondere, in solido fra loro in caso di più intestatari, nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario sulle coordinate (IBAN della locatrice: _____), mediante pagamento di n. __ rate eguali anticipate di euro ____,00 ciascuna, a partire dal __/__/__ e scadenti il 1° giorno del mese. Ai sensi degli artt. 5 e 55, legge 392/78, in caso di mancato puntuale pagamento di due



rate del canone anche non consecutive ovvero in caso di mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, il contratto si intende risolto nel momento in cui il locatore comunica al conduttore che intende avvalersi di questa clausola, secondo quanto previsto dall'art. 1456 c.c.

Articolo 4 (Deposito cauzionale). A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, ciascun conduttore versa al locatore una cauzione di ammontare pari a n° 2 mensilità del canone di cui il locatore rilascia quietanza con documento separato. La somma versata a tale titolo non è imputabile in conto canoni e/o oneri accessori ed è produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 90 giorni dal termine della locazione previa sottoscrizione congiunta del verbale di rilascio sempreché le parti attestino in verbale l'adempimento del conduttore alle obbligazioni di pagamento relative al canone di locazione e delle utenze domestiche (luce, acqua e gas) e l'adempimento di ogni altra obbligazione contrattuale. Ciascun conduttore è invitato ad inviare presso i nostri uffici report fotografico della propria stanza e dei luoghi comuni, nonché foto relative ai contatori di acqua, luce e gas. I conduttori danno atto di ben conoscere ed accettare che la somma versata a titolo di deposito cauzionale potrà essere trattenuto da parte locatrice per capitale, interessi e penale contrattuale a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni pecuniarie e i danni da conduzione anche nel caso in cui uno solo dei conduttori non adempia puntualmente ai suoi obblighi contrattuali essendo i conduttori obbligati solidalmente per le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Articolo 5 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 n. 431/98. Le parti concordano che, in base alla quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni, le relative spese (in questa voce sono comprese tassa smaltimento rifiuti e manutenzione ordinaria dell'alloggio, secondo quanto è indicato dalla scheda di ripartizione delle competenze di manutenzione allegata) verranno rimborsate dal conduttore al locatore assieme al canone di locazione in n. __ rate di pari importo di euro __,00 cadauna.

PERTANTO, L'IMPORTO COMPLESSIVO DA VERSARE AD OGNI RATA SARA' DI EURO ____,00.

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 che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà dell'imposta versata. 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, risoluzione, prelazione e penale contrattuale). 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'articolo 55 della legge n. 392/78. Il ritardato pagamento di una delle rate su indicate comporterà l'applicazione di una penale di € 5 a testa per ogni settimana di ritardo. 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). L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei conduttore/i. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, anche solo temporaneamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore/i conduttori esonera/no espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivare dal fatto doloso o colposo dei conduttori medesimi, di loro temporanei ospiti

o frequentatori dell'immobile e terzi in genere, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio e per interruzione incolpevole dei servizi.

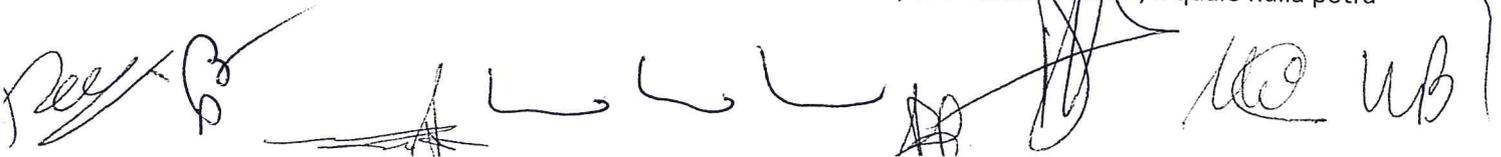
Articolo 9 (Recesso del conduttore). Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto tranne che per gravi motivi specificatamente individuati nell'accordo integrativo e di seguito richiamati: rinuncia agli studi, trasferimento del conduttore presso altra sede universitaria, matrimonio, morte o grave malattia di un genitore. Il recesso per i motivi sopra indicati dovrà essere comunicato alla locatrice con preavviso di tre mesi mediante comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata a.r. e dovrà contenere la documentazione attestante i gravi motivi pena inefficacia del recesso. E' a carico del conduttore recedente il versamento dell'imposta di registro relativa all'intervenuto recesso. In caso di recesso di uno o più conduttori la locazione prosegue nei confronti degli altri fermo restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione fino alla data di effettivo rilascio. E' in ogni caso facoltà del conduttore recedente proporre al locatore un conduttore subentrante. In tale ipotesi il conduttore subentrante si obbliga a stipulare con il locatore regolare contratto di locazione ferme comunque restando le pattuizioni di cui al precedente art. 1 (durata) art. 2 (rinnovo) art. 3 (canone) del presente contratto.

Articolo 10 (Consegna). Ciascun conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi costituendosi da tale momento custode della stessa. Il conduttore/i s'impegna/no inoltre a riconsegnare l'unità immobiliare, corredata dagli arredi in essa contenuti, pulita e senza danni o ammanchi, salvo il normale deperimento dovuto all'uso diligente pena il risarcimento del danno. Ciascun conduttore si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile dando atto, con la firma del presente contratto, di ben conoscere ed accettare impegnandosi 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 o al vicinato. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: l'immobile si trova in buono stato di manutenzione ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. La locatrice si impegna, su segnalazioni pervenute entro 15 giorni dall'inizio della locazione, ad intervenire nei locali locati per eliminare eventuali difetti e/o malfunzionamenti che risultassero non imputabili al/ai conduttori firmatari del presente contratto. La manutenzione ordinaria dell'alloggio resta a carico della Fondazione nelle modalità indicate nell'allegata scheda di ripartizione delle competenze di manutenzione, che con la firma del presente contratto viene approvata dalle parti.

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 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 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 potrà

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by a series of smaller, less distinct marks, and finally a signature that appears to be 'UB' with a flourish above it.

pretendere a qualsiasi titolo. 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.

Articolo 14 (Accessi). Il conduttore deve consentire in qualunque tempo 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.

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 (DLgs 196 del 30 Giugno 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. 431/98 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

Bologna 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 (durata), 2 (natura transitoria), 3 (canone), 4 (deposito cauzionale), 7 (Pagamento, risoluzione, prelazione e penale contrattuale), 9 (recesso), 10 (consegna) del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____