

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

ai sensi dell'art. 5, comma 2 Legge 9/12/98 n° 431

in conformità all'accordo territoriale tra le Associazione dei proprietari e degli inquilini

depositato presso il Comune di Roma Capitale il 09.04.2019

con protocollo n° QC 12683 Dip. Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 LEGGE 431/98

Mario Rossi residente in Via Verdi 12, Roma 00199, Codice Fiscale MRTNCL93E07L219G e Carta d'identità numero GA78788GA

in seguito "**Locatore**",

CONCEDE IN LOCAZIONE A

Alessia Marroni residente in Via Londra 13, Torino 10020, Codice Fiscale MRRLSS89E05L219F e Carta d'identità numero GA87281GA

in seguito "**Conduttore**",

CHE ACCETTA PER SÉ E SUOI AVENTI CAUSA,

la porzione di unità immobiliare, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti, posta in Via Giuseppe Verdi presso Roma (Roma) 00199, composta da 3 vani, oltre cucina e servizi. Al Conduttore è attribuito l'uso esclusivo della porzione di immobile indicata nella planimetria, compresa di spazi comuni opportunamente evidenziati. Il Locatore si riserva la residua porzione di immobile con facoltà di locarla. Il canone di locazione è stato imputato in proporzione alla superficie dell'immobile..

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Categoria A/2 Foglio 12 Particella 123 Subalterno 154 Rendita 234,00 €.

Certificazione Energetica con codice identificativo: 73567/821

LA LOCAZIONE E' REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 24, dal 14/09/2020 al 14/09/2022. 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.

Articolo 2 (Natura Transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra le Associazioni della proprietà e le Organizzazioni degli inquilini, depositato il 09.4.2019 con Protocollo n° QC 12683 presso il Comune di Roma capitale - Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione, 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 24 mesi, frequentando il corso di studi di Ingegneria Gestionale presso l'Università La Sapienza.

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra le Associazioni della proprietà e le Organizzazioni degli inquilini, depositato il 09.4.2019 con Protocollo n° QC 12683 presso il Comune di Roma capitale - Patrimonio, Sviluppo e Valorizzazione è convenuto in euro [da completare tramite Consulenza], che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in contanti e nel rispetto del limite di Legge, in n. 24 rate eguali anticipate di euro [da completare tramite Consulenza] ciascuna, entro il giorno 6 di ogni mese.

Articolo 4 (Deposito Cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di [da completare tramite Consulenza], non imputabile in conto canoni 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 dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. non rilascia alcuna garanzia accessoria.

Articolo 5 (Oneri Accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni 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 - 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, il conduttore versa una quota di acconto non è superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota mensile di 50,00 €, salvo conguaglio.

Articolo 6 (Spese di Bollo e Registrazione)

Il locatore dichiara che per l'intera durata contrattuale intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D.Lgs. 14/3/11, n. 23, pubblicato sulla G.U. n. 67 del 23/3/11 ed entrato in vigore il 7/4/11, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto. Dichiara, altresì, di assumersi l'obbligo per i successivi anni di contratto, di comunicare al conduttore la scelta dell'opzione fiscale entro i termini di legge.

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'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi. 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. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6

della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno due mesi prima della scadenza. 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.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta 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 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: l'immobile è in buono stato di manutenzione.

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 d'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 n. 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.

Articolo 14 (Accesso)

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 intendesse 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 paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione 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 del 1998, 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 documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", 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, 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 n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole: sono a carico del conduttore le spese relative alle utenze private di energia elettrica, gas, acqua, tassa rifiuti.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 24/08/2020.

Firma del Locatore

Firma del 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, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 16 (Varie) del presente contratto.

Firma del Locatore

Firma del Conduttore