

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(stipulato ai sensi dell'art.5, comma 2, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

la societa' ARCIDIOCESI DI BOLOGNA con sede in BOLOGNA (BO), VIA ALTABELLA 6, codice fiscale 92017140374, rappresentata dal Sig. Nuvoli Gianluigi, nato a Vergato (BO) il 10/05/1941 domiciliato in Bologna in Via Barberia n. 26, codice fiscale NVLGLG41E10L762R in qualita' di procuratore del legale rappresentante,

di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig.(1) nato a il
domiciliato in, codice fiscale

di seguito denominato conduttore

identificato mediante Carta d'Identita' n. rilasciata dal Comune di
..... il

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in BOLOGNA(BO), VIA SAN SIGISMONDO n. 7 , piano .., con estremi catastali identificati da foglio 190, subalterno, particella numeratore, categoria A/3, rendita catastale Euro

scala ... interno ... composta di n. vani utili _ai fini del calcolo del canone concordato_, oltre cucina, servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:, impianto elettrico a norma riscaldamento condominiale, oltreche' ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.

Quanto sopra, relativamente agli estremi catastali identificativi dell'unita' immobiliare ed al codice fiscale del locatore, vale anche quale comunicazione ex articolo 8 comma 3 decreto legge n. 333 del 11 luglio 1992 convertito dalla legge 8 agosto 1992 n. 359.

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'unita' locata comprende complessivamente luoghi abitativi, utilizzabili separatamente da altrettanti conduttori e che oggetto del proprio contratto e' uno di detti luoghi identificato dalla zona segnalata in rosso sulla piantina dei locali sottoscritta e conservata dalle parti, oltre ai luoghi di servizio comuni, e riconosce inoltre che il locatore si riserva di concedere in locazione quei luoghi che eventualmente, per qualsiasi ragione, non siano locati.

Niente altro e' dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni

dell'edificio in cui l'unita' immobiliare locata si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare, unitamente a tutte le norme di uso dei locali e di comportamento contenute nel documento intitolato "Regolamento degli alloggi per universitari presso la chiesa di San Sigismondo" che si intende fare parte integrante del presente contratto di locazione.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: esistente e presa in visione.

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: esistente e presa in visione.

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di mesi 6 (5) dal 01/09/2011 al 28/02/2012 .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.

Al termine del secondo periodo il contratto invece cessera' di diritto, senza bisogno di alcuna disdetta.

In caso di piu' conduttori, la disdetta del singolo varra' solo per il recedente anziche' quale disdetta del contratto in toto, pertanto la locazione proseguira' nei confronti degli altri.

Al conduttore e' data la facolta' di cedere il contratto ad un terzo scelto, da lui stesso previo consenso espresso del locatore da prestarsi per iscritto, o dalla parte locatrice. Per tale evenienza il locatore, oltre a riservarsi il diritto di autorizzare o meno la cessione, si riserva la facolta' di esprimere _unicamente sulla base della propria discrezionalita' _ il gradimento del cessionario, il quale sostituirà in toto il cedente, nei diritti e negli oneri derivanti dalla locazione, subentrando nella sua posizione come risultante dal presente contratto, che cessera' al raggiungimento del termine originariamente stabilito.

ARTICOLO 2 (Natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ex art. 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le Organizzazioni sindacali dei proprietari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini e depositato presso il Comune di Bologna il 07/02/2008, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha espressamente manifestato l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i 6 mesi, frequentando, presso l'Universita' di Bologna il corso di studi in

.....

ARTICOLO 3 (Canone) Il canone di locazione, e' convenuto in euro per l'intera durata, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in 6 eguali rate mensili anticipate di euro ciascuna, da versarsi entro e non oltre il giorno 7 di ogni mese.

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone come sopra indicato e' stato determinato tra i valori minimi e massimi risultanti dall'accordo stipulato in attuazione della L. n. 431/98 e successivo decreto del 30.12.2002 ed in particolare sulla base dei criteri e parametri che si indicano di seguito:

ZONA DI PREGIO; VANI UTILI (escluso bagno e altri accessori) N.:; PARAMETRI:; SUPERFICIE IN MQ UTILI:; aumento fino al 15% del canone in applicazione di quanto previsto al punto 7.b del capo I dell'Accordo sopra individuato (ovvero trattasi di immobile arredato) oltre ad un ulteriore aumento fino al 5 % poiche' l'importo del deposito cauzionale e' pari ad una sola mensilita'.

Durante il rapporto contrattuale il canone puo' variare unicamente in funzione dell'aggiornamento Istat ed in misura non superiore al 75% della variazione Istat dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Qualora, in futuro, vengano inseriti nel presente contratto ulteriori conduttori, la quota del canone che questi ultimi dovranno corrispondere verra' indicata nella successiva scrittura privata, da allegarsi al contratto al momento della sua sottoscrizione.

ARTICOLO 4 (Garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza una somma di Euro pari a una mensilita' del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione ex art. 11 L. 392/78. Il deposito cauzionale cosi' costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unita' immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Quale ulteriore garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte, il conduttore si impegna a presentare apposita dichiarazione debitamente sottoscritta da un familiare o da altra persona di nota solvibilita' , in ordine a tutte le clausole e condizioni anche economiche del presente contratto.

ARTICOLO 5 (Oneri accessori) Per la ripartizione degli oneri accessori, le parti richiamano integralmente le vigenti norme e gli accordi intervenuti in sede nazionale e locale, pertanto fanno applicazione della Tabella oneri accessori che costituisce l'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 di cui il presente contratto costituisce l'allegato E .

Contestualmente al pagamento della prima rata del canone, e successivamente con cadenza periodica alle medesime scadenze previste per il pagamento delle rate mensili del corrispettivo della locazione, il conduttore versa una quota di acconto mensile non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente, e che sarà poi conguagliata a fine anno.

Per l'anno in corso, la rata da versare mensilmente per gli oneri accessori e' pattuita in euro, salvo conguaglio.

Il pagamento dell'eventuale conguaglio deve avvenire _ in sede di consuntivo _ entro sessanta giorni dalla richiesta, salvo quanto previsto dall'art. 9 L. 392/78. 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_ dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Resta salvo altresì il disposto di cui all'art. 10 L. 392 del 27 luglio 1978.

All'atto della sottoscrizione del presente contratto il conduttore dichiara inoltre che intende avvalersi di un servizio settimanale di pulizia dei locali e cambio biancheria (lenzuola) a cura del personale incaricato, del costo aggiuntivo di euro mensili.

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 corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà'.

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 dagli articoli 5 e 55 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.

Si specifica inoltre che, nell'esecuzione del presente contratto, si considera inadempimento grave e rilevante la perdita dei requisiti relativi alla natura del

contratto (di cui al punto 2 dello stesso), oltre all'assenza ripetuta dalle lezioni ed al mancato rispetto del "Regolamento degli alloggi per universitari presso la chiesa di San Sigismondo" indicato nella parte preliminare del contratto. Il mancato adempimento di tali obbligazioni, da considerarsi di non scarsa importanza ex art. 1455 c.c., dà diritto al locatore di agire ai sensi e per gli effetti dell'art. 1453 c.c.

ARTICOLO 8 (Destinazione ed Uso) L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore, con divieto assoluto di mutamento di destinazione d'uso oltreché di sublocazione o comodato, anche parziale ed a qualunque titolo, anche gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore, pena la risoluzione di diritto del contratto, a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile e, in ogni caso, gli è vietato compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti della residenza.

Le infrazioni a questi ultimi obblighi, se contestate al conduttore almeno due volte mediante raccomandata, determinano ipso jure la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 9 (Recesso del conduttore) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto soltanto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

ARTICOLO 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata in normale stato d'uso, adatta all'uso convenuto ed adeguata alle sue specifiche esigenze, anche ai sensi dell'art. 1590 c.c., in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti e dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il locatore da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta.

Il conduttore, con il ritiro delle chiavi, dichiara così di prendere in consegna l'immobile ad ogni effetto, costituendosi da quel momento custode dello stesso e si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori.

ARTICOLO 11 (Riconsegna) Alla data di cessazione del contratto, il conduttore si impegna a riconsegnare puntualmente l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni. In particolare, il medesimo si impegna a riconsegnare i locali oggetto del presente contratto liberi da cose di sua proprietà poiché, in caso contrario, gli saranno

addebitate le spese di imballaggio e di immagazzinamento degli effetti personali rimasti nell'unita' immobiliare, oltre ad un costo di 10,00 euro giornalieri da corrispondere alla Chiesa universitaria di San Sigismondo per il deposito di tali oggetti sino alla fine del mese successivo al termine della locazione. Decorso tale periodo, se gli effetti personali precedentemente imballati non verranno ritirati dal proprietario, saranno considerati donati alla Chiesa di San Sigismondo, la quale si riterra' libera di darli in beneficenza.

ARTICOLO 12 (Modifiche) E' fatto divieto al conduttore di apportare qualsiasi modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore il quale comunque, al termine della locazione ed a sua discrezione, potra' chiedere ed ottenere il ripristino dei locali nello stato in cui si trovavano prima della presente locazione o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore.

ARTICOLO 13 (Esonero di responsabilita') Il conduttore esonera espressamente il locatore da qualsiasi responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere oltreche' per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonche' per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la parte locatrice da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali e' chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricita'.

ARTICOLO 14 (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 puo' 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.

ARTICOLO 15 (Accessi) Il locatore si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione, ed il conduttore s'impegna a consentire la visita dell'unita' immobiliare locatagli al locatore e ai suoi incaricati ove gli stessi ne motivino la ragione, oltreche' agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto, ovvero, in caso di vendita, agli aspiranti

acquirenti.

A tal fine il conduttore si obbliga altresì a consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

ARTICOLO 16 (Commissione di conciliazione) Per qualsiasi controversia in merito alla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, ciascuna parte potrà adire 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, e' 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 17 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica degli atti esecutivi, nonché 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 e' situato l'immobile locato.

ARTICOLO 18 (Modifiche) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ARTICOLO 19 (dati personali) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge n. 675/96). Il conduttore dichiara inoltre di essere a conoscenza del sistema di videosorveglianza in funzione all'interno della residenza e di aver preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali raccolti a mezzo dello stesso, prestando il relativo consenso.

ARTICOLO 20 (Disposizioni residue) 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.

BOLOGNA,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione), 17(Varie), 18 (Modifiche), 19 (dati personali), 20 (Disposizioni residue) del presente contratto. Nonche' sempre

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, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonche' nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza e' facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorita' di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorita' di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima e' di sei mesi e quella massima e' di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilita'.