

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 Sig. **Claudio Caliarì** nato a **Trento** il **05/09/1960** residente a **Povo di Trento in Via Sabbioni n. 30**, di seguito denominato locatore, concede in locazione al/la Sig. nato/a a (.....) il e residente a in località codice fiscale di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante rilasciata dal il - che accetta l'alloggio ammobiliato posto in **Povo di Trento in via Sabbioni, 32** con le seguenti caratteristiche:

NO stanza singola	NO giardino condominiale	NO parcheggio macchina
SI stanza a due posti letto	NO cucinino riservato	NO terrazzo grande
NO bagno riservato	SI cucina condivisa	SI poggiolo condiviso
SI bagno condiviso	SI ripostiglio condiviso	SI stenditoio condiviso

La locazione è regolata dalla seguenti pattuizioni:

- 1) il contratto è stipulato per la durata di un anno dal **01/10/2014** al **30/09/2015** e scade senza inviare preavviso;
- 2) ai sensi dell'art. 5, comma 3, legge n. 431/1998 le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i 3 anni frequentando l'Università di Trento;
- 3) il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto prima della scadenza previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima o, se concordato fra le parti, con il subentro di altro conduttore.
- 4) l'alloggio dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile di abitazione del conduttore;
- 5) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del presente contratto;
- 6) pattuizioni particolari (presenza di animali, parcheggio auto, moto, ecc.): **nessuna**.

CANONE DI LOCAZIONE

- 7) è convenuto in euro **205,00 (duecento#00)** mensili, l'importo che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore entro il 10 di ogni mese, tramite accredito su conto corrente bancario indicato dal locatore o in contanti;
- 8) il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile con messa in mora del conduttore.

GESTIONE E GARANZIE

- 9) il conduttore dichiara di aver visitato l'abitazione 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 della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 esposto all'entrata dello stabile stesso. In generale è vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti del complesso residenziale;
- 10) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria ai locali locati ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- 11) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da altri affittuari o vicini nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi ed utenze;
- 12) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivo per lavori di manutenzione. Salvo preavviso, nel periodo antecedente alla scadenza contrattuale, è concessa la visita all'appartamento ai possibili nuovi inquilini accompagnati dal locatore;
- 13) a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro **600,00 (seicento#00)**. Il deposito cauzionale come sopra costituito, sarà così restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ONERI E SPESE

- 14) Tutte le bollette dell'appartamento sono intestate al locatore: vengono rimborsate dal conduttore le spese per gas metano da riscaldamento e per cucinare, i rifiuti solidi urbani (TARES), la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica. Il conduttore versa al locatore un acconto mensile, di euro **30,00 (trenta#00)** ed, a fine anno, la somma dovuta per eventuale conguaglio per le spese effettivamente sostenute;
- 15) la spesa del gas metano sarà suddivisa in base alla cubatura degli spazi esclusivi e condivisi riscaldati all'interno dello stabile; al conduttore vengono attribuiti m³ **32,31** di cubatura esclusiva e m³ **8,83** di cubatura condivisa; tutte le altre spese invece, saranno divise in parti uguali sulla base delle presenze contrattuali effettive;
- 16) la bolletta dell'energia elettrica è ridotta di circa il 50 % per effetto della installazione di pannelli fotovoltaici (quota dell'autoconsumo). Tale riduzione è recuperata dal locatore per una misura del 30 % nel caso di contratti terminati prima del settembre di ogni anno.
- 17) sono a carico del conduttore la pulizia delle scale per quanto previsto dal regolamento dello stabile, le spese di piccola manutenzione quali, la sostituzione di chiavi e serrature, rubinetti, spine, lampadine, la piccola manutenzione dei mobili, arredi e piccoli impianti dell'appartamento; questi interventi devono essere eseguiti a regola d'arte e rispondere alle norme vigenti; non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore con spese a carico del conduttore;
- 18) la manutenzione ordinaria degli impianti, l'imbiancatura delle pareti, il rinnovo dei mobili, il canone TV, ed ogni altro costo qui non espressamente previsto anche se di norma è a carico del conduttore, sono a carico del locatore; a parziale compensazione di ciò sono invece a carico del conduttore per intero le spese di registrazione del contratto.

NORME FINALI

- 19) 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;
- 20) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;
- 21) in relazione alla legge sulla privacy, il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti obbligatori per legge connessi col rapporto di locazione;
- 22) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fa riferimento alle leggi in materia, nonché agli usi e consuetudini locali.

Il locatore

Il conduttore

Povo di Trento, **01 ottobre 2014**

.....

.....