

# CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

La società GENUS S.R.L., P.I. 09713410968, con sede legale in Binasco, Largo Verdi n. 19, in persona del legale rappresentante, PACCHIAROTTI TIZIANO, di seguito denominata locatrice,

## CONCEDE IN LOCAZIONE

al sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ C.F: \_\_\_\_\_ n° documento identità PASSAPORTO' \_\_\_\_\_ ora denominato conduttore, il quale accetta l'unità immobiliare posta in Pavia Strada della Cascinazza edificio X piano **XXX** appartamento **XX** composta di n. 1 vani, oltre cucina e servizi, indicata dalla planimetria in allegato, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_ // \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, sottoscrive il presente contratto solamente nella qualità di fideiussore di ogni obbligazione assunta dai conduttori sopra indicati.

Si conferma inoltre, la regolarità della documentazione amministrativa e tecnica degli impianti ed il certificato di collaudo.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1 (*Durata*)

Il contratto è stipulato per la durata di 2 mesi, dal **XXXX al XXX**, con possibilità di rinnovo per ugual periodo. **L'eventuale rinnovo deve essere comunicato almeno 3 mesi prima della scadenza** mediante mail da inviare al seguente indirizzo: [info@campuspavia.it](mailto:info@campuspavia.it). In assenza di comunicazioni nelle tempistiche indicate, il contratto si intenderà risolto di diritto.

### Articolo 2 (*Natura transitoria*)

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 pari a quello sopra indicato, poiché iscritto al corso di laurea in XXXX presso l'Università degli Studi di Pavia.

### Articolo 3 (*Canone*)

Il canone di locazione mensile è convenuto alla data odierna in **euro XXX,00** e verrà successivamente aumentato dell'indice ISTAT convenzionalmente nel mese di settembre, inizio anno accademico, di ogni anno. Il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario sul seguente C/C 201480 intestato a GENUS S.R.L. presso la Banca Cassa di Risparmio di

Parma e Piacenza, filiale di Belgioioso (PV), – IT87B0623055640000043549990- swift CRPPIT2P238 l'importo di cui al punto precedente oltre alle spese di cui all'**articolo 5**. Nel caso in cui l'ingresso del conduttore avvenga nella prima quindicina del mese, egli dovrà pagare l'intera mensilità. Qualora l'ingresso avvenga dopo il quindici del mese, il conduttore corrisponderà metà quota per la prima mensilità.

#### **Articolo 4** (*Deposito cauzionale*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma infruttifera di euro **XXX,00** pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, **entro 90 giorni** dalla consegna delle chiavi e comunque previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Le coordinate bancarie sulle quali accreditare il deposito cauzionale dovranno essere comunicate tempestivamente alla Direzione del Campus Residence e comprensive di IBAN, intestatario del conto corrente e, per gli studenti stranieri, SWIFT e indirizzo della Banca.

#### **Articolo 5** (*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento alle norme dettate dal bando di concorso per posti alloggio a canone moderato aggiornato alla data del 31/12 di ogni anno nei termini indicati all'art. 6.

Il conduttore si obbliga a corrispondere la somma di € **XXX,00** al mese per tutte le utenze e assicurazione.

E' contemplato un conguaglio nel caso in cui le utenze abbiano avuto un incremento inatteso durante il periodo di permanenza dello studente.

Sono inoltre inclusi alcuni servizi quali rete wireless (utente e password da richiedere in loco) e l'accesso alle piscine (coperta e scoperta) e palestra dell'adiacente struttura "Campus Aquae" come meglio dettagliato sul sito [www.campuspavia.it](http://www.campuspavia.it) o [www.campusaquae.it](http://www.campusaquae.it). Questi servizi gratuiti non sono garantiti e possono subire variazioni, limitazioni o sospensioni a seconda della disponibilità degli stessi e ad esclusiva discrezione della direzione di Genus srl.

#### **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. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### **Articolo 7** (*Pagamento e risoluzione*)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, deve avvenire, con le modalità di cui all'art.3, entro il giorno 7 del mese di competenza. Esso 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, si fa quindi riferimento al bando di concorso ed al regolamento delle residenze.

### **Articolo 8** (*Utilizzo*)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.

E' vietato introdurre e detenere animali di qualsiasi genere.

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. Il conduttore s'impegna a rispettare gli obblighi secondo la diligenza del buon padre di famiglia, a mantenere un comportamento corretto e diligente e di osservare le norme di sicurezza. A tal proposito si consiglia, durante le ore di assenza nell'alloggio, di mantenere chiuse le finestre e porte finestre onde evitare l'intrusione di estranei malintenzionati.

### **Articolo 9** (*Recesso del conduttore*)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi classificabili come "involontari, imprevedibili o sopravvenuti", quali, ad esempio, motivi di lavoro o di salute, meglio specificati nella comunicazione di disdetta da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza, fatto salvo disposizioni diverse in accordo tra le parti che dovranno aver luogo solo ed esclusivamente per iscritto. 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.

### **Articolo 10** (*Consegna*)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e così 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. All'atto della riconsegna, l'alloggio dovrà essere esaminato dall'incaricato della direzione che ne deciderà la sufficiente cura e pulizia; in caso essa non dovesse essere soddisfacente, il conduttore dovrà versare € 70 per la pulizia dei vani in oggetto. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, accusando ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

### **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** (*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 può pretendere a qualsiasi titolo.

**Articolo 13 (Accessi)**

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, come da regolamento delle residenze.

**Articolo 14 (Elezione di domicilio)**

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.

**Articolo 15 (Varie)**

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 (legge n. 675/96).

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, alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3, nonché a quanto disposto dal regolamento delle residenze e dal bando di concorso.

**La certificazione energetica è stata redatta dal tecnico Luigi Mascheroni in data 23/06/2014 protocollo 18110-001384/14. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica della parte locata.**

Letto, approvato e sottoscritto

....., 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 - 5 oneri accessori - 6 spese di bollo e registrazione - 7 pagamento e risoluzione - 8 uso - 9 recesso del conduttore – 10 consegna - 11 modifiche e danni - 12 impianti - 13 accessi - 14 elezione di domicilio - 15 varie.

Il locatore .....

Il conduttore .....