

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO - ai sensi
dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431**

L'Università degli Studi di Trieste, P.le Europa 1 34100 Trieste, cod fiscale 80013890324 - part. I.V.A. 00211830328, di seguito denominata locatore -
in persona di _____ nato a
_____ il _____ codice fiscale
_____;

CONCEDE IN LOCAZIONE

a _____ nato a _____
il _____ codice fiscale _____,
di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa,
l'unità immobiliare sita in Trieste, via Crispi n. 62, piano II composto di n. 4
vani. Non ammobiliato. I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:
categoria A/3, Classe 4, Zona Censuaria 1, Rendita Catastale 960.000.-

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1 - Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal _____
al _____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul
rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita
locazione, il contratto é prorogato di diritto di 2 (due) anni fatta salva la
facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli
usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98,
ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui
all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle
parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o
per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione
con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima
della scadenza della proroga biennale.

In mancanza della comunicazione il contratto é rinnovato tacitamente alle
medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Art. 2 - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 3 - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

Art. 4 - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra SICET, SUNIA, UNIAT, CONFEDILIZIA, UPPI, FEDERCASA, CONFAPPI Erdisu, Coop. Studentesca Tempi Moderni, Ass.ne Studentesca Unione Universitari ASSOCASA ANIA, ed IL COMUNE DI TRIESTE, sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti in data 23.07.1999 depositato in data 29.07.1999 presso il Comune di Trieste, è convenuto in euro 4.080,00.-, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo versamento in c/c intestato al locatore presso la Unicredit Banca SpA – Filiale Trieste Severo 2 - Via Fabio Severo 152 c/c di Tesoreria n 82001 abi 02008 cab 02223. - con versamenti mensili anticipati. Tale canone è stato determinato dalle parti, secondo quanto stabilito dall'art. 2 dell'Accordo Territoriale sopra citato.

Le parti concordano che tale valore verrà eventualmente modificato, sia in positivo che in negativo, per adeguarlo al parere che verrà espresso dalla competente Agenzia del Territorio alla quale è già stata richiesta la congruità.

Il canone così determinato sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat.

Tale aggiornamento verrà applicato sulle variazioni Istat eccedenti il 2%.

Art. 5 - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

Art. 6 - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli 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 ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C, che l'immobile è in buono stato di manutenzione .

Art 7 - Il conduttore non potrà 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.

Art. 8 - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 9 - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro 1.020,00.- pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 10 - Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

Art. 11 - 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Art. 12 - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'alloggio al locatore, al suo amministratore o a suoi incaricati, per motivata ragione, in orari concordati tra le parti.

Art. 13 - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare con le modalità definite di comune accordo.

Art. 14 - Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 15 - Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 16 - Le spese di bollo per il presente contratto così come le spese di registrazione sono divise in parti uguali.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Art. 17 - 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.

Art. 18 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 19 - 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 31 dicembre 1996, n. 675).

Art. 20 - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze - di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 - del 5.3.99, all'accordo di cui al punto 4) alle disposizioni del codice civile,

alle norme non abrogate della legge 27/7/1978 n° 392, alla legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 21 - Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale paritetica istituita tra tutte le parti firmatarie dell'accordo di cui al punto 4) del presente Contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Trieste ,

Il locatore :

Il Conduttore :

Universita' degli Studi di Trieste

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5); 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14),15) 16), 17), 18), 19), 20),21), 22).

Il locatore :

Il Conduttore :

Universita' degli Studi di Trieste