

**GUIDA ALLA COMPILAZIONE DEL CONTRATTO DI  
LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI  
(aggiornata a luglio 2015)**

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>Contratto di locazione abitativa per studenti universitari</b> (art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)</p>	
<p>- Inserisci i dati relativi al locatore.</p> <p>- Il locatore è:</p> <p>    a) una persona fisica</p> <p>    b) una persona giuridica (es. società).</p>	<p>a) Il Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale ...., di seguito denominato locatore,</p> <p>b) Il Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., nella sua qualità di amministratore unico/ legale rappresentante/titolare della società ..., con sede in ... (...), via ..., codice fiscale ... - P.Iva ..., iscritta al registro delle imprese di ..., di seguito denominato locatore,</p> <p style="text-align: center;">concede in locazione</p>	<p>Se una della parti è una società di capitali, devono essere indicati nel contratto anche il capitale sociale, nella misura effettivamente versata come risultante dall'ultimo bilancio, e l'eventuale stato di società unipersonale (artt. 2250 e 2630 c.c.).</p>
<p>Inserisci i dati relativi al conduttore.</p>	<p>al Sig. ...., nato a .... il ...., residente in ...., via ...., n. ...., codice fiscale n. ...., di seguito denominato conduttore, identificato mediante il seguente documento di identità ... , che accetta per sé e per i suoi aventi causa,</p>	<p>Questo tipo di contratto può essere sottoscritto o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio (art. 3, decreto ministeriale n. 10774/2002).</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>Inserisci i dati dell'immobile che si intende dare in locazione.</p>	<p>l'unità immobiliare posta in ....., via ....., n. civico .... piano ....., scala ....., interno n. .... composta di numero .... vani, oltre cucina e servizi,</p>	
<p>Indica gli eventuali ulteriori elementi di cui è dotata l'unità immobiliare.</p>	<p>e dotata anche dei seguenti elementi accessori: a) cantina b) autorimessa singola, c) posto auto in comune, d) posto auto in esclusiva e) ...</p>	
<p>L'immobile è ammobiliato? a) sì b) no</p>	<p>L'unità immobiliare a) è ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti. b) non è ammobiliata</p>	
<p>Inserisci i dati catastali dell'immobile.</p>	<p>L'unità immobiliare è identificata al Catasto del Comune di .... con i seguenti elementi: b) Foglio ... c) Particella ... d) Subalterno ....</p>	<p>Generalmente nell'ipotesi di un intero fabbricato ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno. Qualora il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare il subalterno potrebbe essere assente.</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p>Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.</p>	<p>L'art. 6 del d.lgs n.192/2005, come modificato dalla legge 147 del 2013, rende obbligatoria l'inserimento di questa clausola contrattuale.</p> <p>In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione e' da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.</p>
	<p>La locazione è regolata dalle seguenti clausole:</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>Indica i mesi di durata del contratto ed il giorno a partire dal quale decorre la locazione.</p>	<p><b>1) Durata</b>            Il contratto è stipulato per la durata di .. mesi, dal .././.... al .././.... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore la disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.</p>	<p>La durata minima è di sei mesi, quella massima di 3 anni. (art. 3, decreto ministeriale n. 10774/2002).</p>
<p>Indica estremi dell'accordo locale e il corso universitario frequentato dallo studente-conduttore.</p>	<p><b>2) Natura transitoria</b>            Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra ..... depositato il .././.... presso il Comune di..... , le parti concordano che questa locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....</p>	<p>Questo tipo di contratto può essere stipulato soltanto nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza.</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>3) Recesso del conduttore</b>  Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre 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.</p>	
	<p><b>4) Destinazione dell'immobile</b>  L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.</p>	
	<p><b>5) Divieto di sublocazione e comodato</b>  Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>- Indica l'importo del canone, della rata mensile, il mezzo ed il giorno di pagamento.</p> <p>- Il canone sarà aggiornato?</p> <p>a) sì</p> <p>b) no</p>	<p><b>6) Canone</b></p> <p>Il canone annuo della locazione è fissato in euro ..., (<i>-indicare importo in lettere- ...</i>). Il conduttore è obbligato a corrispondere il canone in rate mensili anticipate di euro ... ciascuna, che egli verserà</p> <p>a) con bonifico bancario <i>-oppure-</i></p> <p>b) al domicilio del locatore <i>-oppure-</i></p> <p>c) altro, specificare</p> <p>entro il giorno ... di ogni mese, unitamente ad un acconto mensile di euro ... (<i>-indicare importo in lettere- ....</i>) per spese condominiali accessorie, salvo conguaglio.</p> <p>a) Il canone sarà aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'Istat per le famiglie di operai ed impiegati (cd. indice FOI), che si è verificata nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.</p> <p>b) Il canone come sopra fissato non potrà essere aumentato né aggiornato.</p>	<p>Il canone deve essere determinato entro i valori minimi e massimi individuati dagli accordi raggiunti su base locale dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini e degli studenti. Se non esiste alcun accordo, si fa riferimento a quello vigente nel Comune più vicino con un numero di abitanti simile. .</p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>7) Pagamento oneri accessori</b>            Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della “Tabella oneri accessori”, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, del 30 dicembre 2002, ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/1998.</p>	<p>La tabella oneri accessori emanata con decreto ministeriale contiene una ripartizione delle spese e degli oneri necessari per il godimento e la manutenzione dell’immobile.            Fare riferimento a questa tabella rappresenta uno modo ragionevole per prevenire ogni eventuale controversia tra conduttore e locatore in materia di riparto delle spese.            Tuttavia, le parti possono decidere di ripartire diversamente tali spese.</p> <p>Nota: Puoi scaricare la tabella dal <a href="#">sito</a></p>
	<p><b>8) Mancato pagamento del canone</b>            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 n. 392/78.</p>	<p>- Legge n. 392/1978: <a href="#">link al testo</a></p>

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>8) Stato dell'immobile</b>  Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto. Egli si impegna a restituire l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, in conformità a quanto previsto dall'art. 1590 c.c..</p> <p>Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica innovativa, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.</p> <p>Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, se esistente, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.</p>	<p>Art. 1590 c.c.: “Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.</p> <p>In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.</p> <p>Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.</p> <p>Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.”</p>
	<p><b>9) Sopralluoghi</b>  Il conduttore si impegna a consentire al locatore, previa richiesta o con preavviso, l'accesso nell'immobile locatogli per controllarne lo stato di manutenzione o per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o locarlo.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
<p>Il conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile?</p> <p>a) sì b) no</p>	<p><b>10) Diritti di prelazione</b></p> <p>1a) Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978.</p> <p>1b) Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita dell'unità immobiliare.</p>	<p>Legge n. 392/1978: <a href="#">link al testo</a></p>
<p>Indica l'importo del deposito cauzionale che il conduttore versa al locatore a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto.</p>	<p><b>11) Deposito cauzionale</b></p> <p>A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con questo contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro ....., pari a .... mensilità del canone, di cui il locatore rilascia quietanza. Questa somma non è imputabile in conto canoni e/o oneri accessori ed è produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.</p> <p>Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.</p>	<p>Non è possibile versare, a titolo di garanzia, una somma superiore alle 3 mensilità.</p>

<b>ISTRUZIONI</b>	<b>TESTO CONTRATTO</b>	<b>INFO LEGALI</b>
	<p><b>12) Registrazione e imposte</b> Il locatore provvede alla registrazione del contratto, di cui darà notizia al conduttore. Il conduttore corrisponderà al locatore una quota pari alla metà dell'imposta di registro versata dal locatore ai fini della registrazione. Le imposte di bollo per questo contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.</p>	
	<p><b>13) Autorizzazione trattamento dati</b> Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003.</p>	
	<p><b>14) Rinvio alle norme di legge</b> Per quanto non previsto da questo contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi.</p>	

ISTRUZIONI	TESTO CONTRATTO	INFO LEGALI
	<p><b>16) Conciliazione stragiudiziale</b>            Ciascuna parte potrà facoltativamente adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione di questo contratto la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica di cui all'art. 6 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 n.10774.</p>	
<p>Indica il luogo ed il giorno in cui è stato sottoscritto il contratto.</p>	<p>Letto, approvato e sottoscritto.             ... (luogo), ... (giorno)             Il locatore             Il conduttore</p>	<p>In questo modello di contratto non sono presenti clausole che devono essere specificatamente approvate per iscritto, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c..</p>