

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

La sig.ra Malvina Terziu nata a _____ il _____ residente in _____, via _____, C.F.: _____, di seguito denominata locatore concede in locazione a OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata Opera, ente pubblico provinciale ai sensi della Legge Provinciale 24 maggio 1991, n. 9 con sede in Trento, via della Malpensada n. 82/A, codice fiscale 80003390228, rappresentata dal dott. Gianni Voltolini, nato a _____ il _____, che interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di sostituto Direttore, a ciò autorizzato giusto quanto disposto dall'art. 4 comma 3 del Regolamento sulle "Funzioni del Consiglio di Amministrazione e gestione amministrativa del direttore" approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Opera Universitaria n.166 di data 26 ottobre 1998, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 13455 di data 4 dicembre 1998, che accetta, parte del complesso immobiliare contraddistinto dalla p.ed. 140 C.C. Rovereto e composto da n. 1 appartamento non ammobiliato contraddistinto dalla p.m. 3 e n. 1 cantina contraddistinta dalla p.m. 17, ubicati a Rovereto (TN) in via Garibaldi n. 16, il tutto come appare dalla planimetria allegata al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale. Quanto sopra risulta accatastato come segue: C.C. Rovereto, Particella Edificiale 140,

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

Foglio 16, Sub. 22, (appartamento), Sub. 36 (cantina), Cat. A3 (appartamento) e Cat. C2 (cantina). -----

- visto il Decreto di trasferimento della procedura esecutiva immobiliare n. 40/2021 lotto 2) di data 14 giugno 2022 avanti il Tribunale di Rovereto; -----

- in conformità alla determinazione del sostituto direttore dell'Opera n. 168 di data 22 settembre 2022, la locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti: -----

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di sette mesi e nove giorni, dal 21 giugno 2022 al 30 gennaio 2023. 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 a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo del locatore indicato in premessa. -----

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, Accordo territoriale per il territorio dei comuni di Rovereto, Riva del Garda, Arco e Pergine Valsugana sottoscritto in data 16/07/2003 ed integrato in data

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

01/03/2006, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo residenziale per studenti universitari, conformemente alle proprie esigenze istituzionali: l'immobile sarà destinato a studenti universitari residenti in un comune diverso dal comune di Rovereto, iscritti ai corsi di studio dell'Università degli Studi di Trento aventi sede presso il Comune di Rovereto ovvero iscritti ai Corsi di laurea delle Professioni Sanitarie e in medicina e chirurgia. -----

Articolo 3

(Canone)

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 4.521,37= (quattromilacinquecentoventuno/37) da versare in rate mensili anticipate, entro il cinque di ogni mese, a mezzo bonifico bancario (CIG: Z8B3717717) da eseguirsi su conto corrente bancario intestato a _____ con le seguenti coordinate IBAN: _____, conto sul quale è delegato a operare _____, ai sensi e per le finalità di cui alla legge 136/2010. -----

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

Il Locatore non si avvale della facoltà di richiedere a Opera la costituzione di un deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto. -----

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. -----

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono). -----

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro 40,00 (quaranta/00) mensile, salvo conguaglio. -----

Articolo 6

(Spese di bollo e registrazione)

Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT. -----

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. -----

Articolo 7

(Pagamento)

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

In considerazione della peculiare situazione conseguente alla procedura esecutiva immobiliare di cui in premessa e ai tempi per il perfezionamento del presente contratto, il pagamento della quota parte di mensilità di giugno (21-30 giugno), delle mensilità di luglio 2022, agosto 2022 e settembre 2022 è prorogato alla mensilità successiva alla data di sottoscrizione del presente contratto. -----

Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, 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 ad almeno una mensilità di canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. -----

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente dal conduttore ad uso abitativo residenziale per studenti universitari, conformemente alle proprie esigenze istituzionali. È fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. -----

Articolo 9

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. -----

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. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. -----

Al termine della locazione il conduttore procederà alla rimozione degli arredi. -----

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

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

(Assemblee)

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. -----

Articolo 13

(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, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. -----

Articolo 14

(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. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi previa comunicazione scritta a Opera. -----

Articolo 15

(Attestato di certificazione energetica)

Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo al locatore, di cui all'art. 6, comma 1 bis del D. Lgs. 192/2005 di dotazione e consegna al conduttore dell'attestato di certificazione energetica relativo al complesso immobiliare in cui è inserita l'area oggetto del presente atto. -----

Articolo 16

(Varie)

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la sede legale indicata in premessa. -----

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 (d.lgs n. 196/03 e Regolamento UE 2016/679). -----

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 all'articolo 2. -----

Articolo 17

(Foro competente)

Il tribunale di Rovereto è competente per ogni controversia. -----

Letto, approvato e sottoscritto -----

....., li

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (attestato di certificazione energetica), 16 (Varie) del presente contratto. -----

IL LOCATORE
Malvina Terziu

IL CONDUTTORE
OPERA
UNIVERSITARIA
dott. Gianni Voltolini