

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO
DI PARTE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 5,1 comma Legge 09/12/1998 n. 431**

Il locatore DATI PERSONALI

concede in locazione

al conduttore DATI PERSONALI

(al presente contratto allega copia della carta di identità o del passaporto),

che accetta la seguente parte di unità immobiliare:

1) DESCRIZIONE IMMOBILE – La parte di immobile locata è ubicata nell'unità immobiliare sita a Trento, DATI CATASTALI

L'appartamento viene locato completamente ARREDATO, come da elenco, fotografie, video, pubblicati in <https://www.casabortolotti.it>, appartamento n.XX, considerato parte integrante del presente contratto. Vi si accede dal link "elenco completo immobili" della homepage; nella stessa si trova anche la voce "indicazioni per la gestione", con la descrizione per una corretta gestione dell'immobile, considerata parte integrante del presente contratto e che il conduttore si impegna fin da ora a rispettare.

Oggetto del presente contratto di locazione è l'utilizzo ad uso esclusivo di UN POSTO LETTO - due letti singoli uguali, uniti a formare un unico letto a due piazze, o un letto a due piazze - per non residente nell' appartamento (il locatore non rilascia l'autorizzazione per eventuale domanda di residenza) e l'utilizzo ad uso comune con altri conduttori di tutti i locali dell'immobile, delle attrezzature e dell'arredamento fornito dal locatore.

2) DURATA – La parte conduttrice dichiara di avere necessità temporanea di dimorare a Trento per esigenze di studio pari alla durata del contratto, cioè la frequenza del anno accademico / dottorato / master presso l'Università degli Studi di Trento e, per comprovare l'espresso riferimento all'esigenza transitoria, allega idonea documentazione al presente contratto. È pertanto ESCLUSO il tacito rinnovo. Il conduttore si impegna ad occupare l'immobile per l'intera durata del contratto. Il presente contratto di locazione avrà la durata di mesi 12 (dodici) e cioè dal 04/09/2022 al 30/08/2023.

3) RECESSO – Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto solo in caso di gravi motivi documentati, improvvisi e imprevisi (cioè di cui non era possibile essere a conoscenza al momento della stipula del presente contratto), con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno 3 (tre) mesi prima dalla data di rilascio dei locali. Alla Raccomandata deve essere allegata idonea documentazione, cioè certificato di malattia o di cambio sede/facoltà universitaria per abbandono della sede di Trento o altro grave motivo, ecc. Conclusione di studi o laurea o Erasmus NON sono considerati motivo valido per la disdetta, in quanto non sono un imprevisto e sono invece prevedibili già al momento della firma del presente contratto. In caso di recesso il conduttore corrisponderà per tutta la durata del preavviso il canone, le spese accessorie-condominiali-utenze, oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro (se dovuta) per l'anticipata risoluzione del contratto totalmente a carico del conduttore. Potrà sospendere il pagamento se trova un sostituto/a fino alla conclusione regolare del contratto.

4) CANONE – Il canone di locazione relativo all'intera durata del contratto (12 mesi) viene tra le parti concordato in euro 2.760,00 (duemilasettecentosessanta/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 230,00 (duecentotrenta/00) da pervenire al locatore entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

5) ONERI ACCESSORI, SPESE CONDOMINIALI, UTENZE – Sono a carico del conduttore gli oneri accessori, le spese condominiali, le spese per le utenze, relative : all'utilizzo del parcheggio comune per le biciclette nel vialetto privato (ove presente), al servizio di luce e ricambio lampadine del gioscale comune, alla gestione e alla spesa

per l'attivazione e il consumo delle utenze di energia elettrica, acqua, gas naturale, rifiuti, e riscaldamento e, poichè l'immobile è dotato di caldaia autonoma, anche alla revisione annuale obbligatoria della stessa da parte di un tecnico (già effettuato l'accatastamento provinciale). Le suddette spese vengono calcolate A FORFAIT in euro 110,00 (centodieci/00) mensili da corrispondere al locatore unitamente al canone mensile.

6) PAGAMENTO – Il pagamento del canone e delle spese deve pervenire al locatore entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario intestato al locatore XXXXXXXX sul C.C. con codice Iban XXXXXXXX, di euro 340,00 (trecentoquaranta/00) mensili con causale “canone mese in corso + spese”.

NEL CASO DI UN POSTO LETTO - con un solo letto singolo - IL PREZZO E' euro 290,00 (duecentonovanta/00)

Si chiede espressamente di essere puntuali nel versamento del canone.

A garanzia delle obbligazioni del presente contratto, il locatore riceve dal conduttore, entro 5 (cinque) giorni dalla stipula del contratto stesso, la prima mensilità di locazione a mezzo di bonifico bancario, che vale anche come prenotazione. In caso di mancato pagamento il locatore sarà libero di utilizzare nuovamente il bene. La prima mensilità versata come prenotazione non sarà restituita, in nessun caso.

In caso di mancato ritiro delle chiavi entro il giorno 10 del primo mese di locazione il locatore sarà libero di utilizzare nuovamente il bene.

7) STATO LOCATIVO – Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso convenuto e di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare mediante la presa visione di fotografie o video o visita in videochiamata o visita diretta in presenza. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare.

Il conduttore si impegna ad utilizzare tutte le parti dell'immobile, le attrezzature e l'arredamento in dotazione, con la massima cura e nel rispetto degli altri occupanti.

Inoltre, il conduttore si impegna a rispettare le norme del Regolamento dello stabile, una copia del quale è appesa al piano rialzato della palazzina. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. È vietato introdurre animali di qualsiasi genere.

8) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE – Sono assolutamente vietati la sublocazione sia parziale che totale, il subentro, il comodato e la cessione del contratto; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. La parte di immobile locata dovrà essere destinata esclusivamente ad uso civile di abitazione del SOLO conduttore.

9) MANCATO PAGAMENTO – Le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola mensilità del canone e degli oneri accessori o della cauzione costituisce inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile con conseguente risoluzione del contratto e con obbligo per il conduttore di lasciare libero il posto letto. Dalle ore 18 del giorno 31 (o 30) del mese non pagato non sarà più consentito l'accesso/utilizzo del posto letto.

10) CAUZIONE – Prima di consegnare le chiavi dell'appartamento il locatore deve aver ricevuto, a garanzia delle obbligazioni del presente contratto, una cauzione pari a 01 (una) intera mensilità (canone e spese), cioè euro 340,00 (trecentoquaranta/00) a mezzo di bonifico bancario intestato al locatore XXXXXXXX sullo stesso C.C. indicato all'articolo 6). Il bonifico deve pervenire alla banca del locatore in tempo per essere verificato.

Il deposito cauzionale (di cui il conduttore non chiederà i relativi interessi) sarà restituito al conduttore entro il mese successivo dopo il termine del contratto di

locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e previo l'integrale pagamento del canone e di tutte le spese a carico del conduttore. Vale pertanto la facoltà di trattenimento in conto pigioni, spese accessorie-condominiali-utenze, eventuali danni di qualsiasi genere, abbandono di oggetti e/o rifiuti da parte del conduttore in appartamento e/o negli spazi comuni, per l'eventuale evidente mancanza di rispetto del Regolamento condominiale.

Per la restituzione è necessario che il conduttore a fine locazione comunichi l'iban e il nome dell'intestatario (e/o intestatari) dell'iban a cui effettuare il bonifico.

11) RIPARAZIONI – La spesa per la manutenzione ordinaria dell'appartamento è a carico del conduttore (ad esempio: la fornitura e/o ricambio delle lampadine, la manutenzione ordinaria dell'arredamento, degli elettrodomestici, dei rubinetti e della doccia, dei sanitari, dei vetri delle finestre e porte, la conduzione e la manutenzione della caldaia, l'eventuale sgorgo dell'otturazione di tubature e scarichi dei lavandini o degli altri sanitari, i danni ai vetri di finestre o porte, le prese elettriche divelte dal muro, ecc.). Qualora il forno "tradizionale" non funzionasse più durante il periodo della locazione, sarà sostituito da un forno a microonde.

Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere. Le migliorie o innovazioni, ancorché autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore che potrà richiederne la rimozione a fine locazione.

Vietato al conduttore sostituire le serrature di qualsiasi porta dell'immobile.

12) CURA DELL'IMMOBILE – È vietato al conduttore alterare l'attuale struttura dell'immobile, ad esempio con fori nelle piastrelle o nei vetri o nelle porte, o con scritte e/o disegni effettuati sui muri.

È assolutamente VIETATO al conduttore asportare, vendere, spostare, smontare e danneggiare l'arredamento dell'appartamento. L'arredamento è visto e accettato integralmente dal conduttore e il locatore non vi apporterà nessuna sostituzione/modifica/spostamento per qualsiasi esigenza del conduttore.

La PULIZIA dell'appartamento è sempre a carico del conduttore, sia durante il periodo di permanenza che all'inizio della locazione. L'appartamento viene consegnato ai conduttori entranti così come viene lasciato a fine locazione dai conduttori uscenti.

13) ACCESSO E VISITE – È riconosciuto al locatore, ai sensi dell'art. 1619 del Codice Civile, il più ampio diritto di controllo circa la consistenza e la manutenzione dell'immobile locato. A tal fine potranno essere disposte in qualunque momento ispezioni e sopralluoghi presso l'immobile per verificare lo stato del bene locato.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ad un suo incaricato (tecnici, operai, ecc.), ove gli stessi ne abbiano ragione, in qualsiasi momento. È il tecnico che decide giorno ed ora in cui effettuare il suo necessario intervento, in base alla sua disponibilità.

Il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare da parte del locatore o persona da lui incaricata, nel caso in cui il locatore intendesse locare nuovamente o vendere l'immobile locato. Per informare di tali visite sarà utilizzata la modalità del previo invio al conduttore di messaggio sul gruppo-appartamento: è chi effettua la visita a decidere giorno ed ora per la stessa.

In ogni caso la presenza del conduttore è gradita, ma NON è obbligatoria; il locatore ha una copia delle chiavi per i casi di intervento.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA' – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà dello stesso locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità in caso di produzione da parte del conduttore di rumori, odori, o altro, che rechino disturbo ai

condomini o ai vicini; di tale disturbo ne è completamente responsabile il solo conduttore.

15) CONTRATTO E BOLLI – La registrazione del presente contratto è a carico del locatore. Le imposte dovute per la registrazione sono del 50% tra le parti. I bolli sono a totale carico del conduttore. Ogni modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

16) OPZIONE CEDOLARE SECCA – Con riferimento a quanto previsto dall'art. 13 del presente contratto, il locatore dichiara di optare per la tassazione ad imposta sostitutiva c.d. "Cedolare Secca" del canone di locazione. Per effetto di tale opzione non si rende più dovuta l'imposta di registro annuale sul contratto stesso. Il locatore, inoltre, rinuncia, per tutto il periodo di validità dell'opzione stessa, alla richiesta dell'aggiornamento del canone come previsto per legge. In caso di revoca della suddetta opzione si renderà dovuta l'imposta di registro annuale ed il locatore potrà richiedere l'aggiornamento del canone. Verificandosi tale situazione sarà inviata comunicazione scritta al conduttore.

La registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Trento viene effettuata dal locatore.

17) CERTIFICAZIONE ENERGETICA – Ai sensi del D.L. 3 marzo 2011 n° 28 e della Legge 3 agosto 2013 n° 90, il locatore dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è regolarmente dotata di Attestato di Prestazione Energetica e al conduttore, che con la sottoscrizione del presente contratto attesta di averne presa visione, ne segnala la presenza di una copia nell'appartamento.

APE del XXXX, Classe energetica XXXXXXXX

18) CONSEGNA – Le chiavi vengono consegnate al conduttore (o ad un suo delegato) dal giorno 04/09/2022 e devono essere riconsegnate entro le ore 18 del giorno 30/08/2023. In entrambi i casi la consegna avviene secondo le modalità che saranno indicate dal locatore.

Il conduttore, se danneggia o perde le chiavi dell'immobile durante il periodo di locazione, deve effettuare a proprie spese la loro sostituzione.

NON sono fornite chiavi per i vari locali interni dell'immobile.

Al momento di fine locazione il conduttore deve riconsegnare l'appartamento pulito e completamente libero da immondizie di qualsiasi genere, da ogni residuo di cibo dal frigorifero e dai mobili (anche bottiglie di aceto, olio, ecc.) e da tutte le cose personali del conduttore; deve essere in ordine come quando consegnato ad inizio locazione.

19) PRIVACY – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

Sarà creato il gruppo-appartamento whatsapp "n.XX" per semplificare lo scambio di tutte le comunicazioni necessarie, per cui ogni conduttore è tenuto a fornire al locatore il proprio numero di cellulare.

20) CONTROVERSIE – Per ogni effetto del presente contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati. Per qualsiasi controversia le parti concordano di riconoscere Trento quale unico Foro competente. Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto,

Il locatore

Il conduttore

A norma degli articoli 1341-1342 del C.C. confermiamo il contratto ed approviamo in modo specifico le clausole relative ai seguenti articoli: art.1) descrizione immobile; art.2) durata, art.3) recesso; art.4) canone; art.5) oneri accessori, spese condominiali,

utenze; art.6) pagamento; art.7) stato locativo; art.8) mutamento di destinazione e sublocazione; art.9) mancato pagamento; art.10) cauzione; art.11) riparazioni; art.12) cura dell'immobile; art.13) accesso e visite; art.14) esonero di responsabilità; art.15) contratto e bolli; art.16) opzione cedolare secca; art.17) certificazione energetica; art.18) consegna; art.19) privacy; art.20) controversie.

Il locatore

Il conduttore