CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO

AI SENSI DELL'ART. 2 COMMI 1° e 2° LEGGE N° 431\98

_____
_____di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Ai Signori:

_____
_____
_____
_____

Di seguito denominati conduttori, e tutti responsabili in solido, che accettano l'unità immobiliare posta in Padova via _____, così catastalmente censito _____e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____. Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, l'A.P.E. viene allegato al contratto. L'unità abitativa è ammobiliata come da elenco sottoscritto dalle parti. La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

ART.1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal _____al _____e i conduttori dichiarano di essere iscritti ad un corso di studi presso l'Università di PADOVA.

ART.2) Il canone annuo di locazione è convenuto in euro _____che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico intestato a _____**IBAN,** _____**i**n rate eguali anticipate entro il cinque di ogni mese di euro_____ (_____) ciascuna. I conduttori verseranno entro il 5 ottobre di ogni anno, a titolo di acconto per le spese condominiali, la quota risultante dal consuntivo redatto dall'amministratore l'anno precedente, salvo conguaglio.

ART.3) Le parti pattuiscono che competono al conduttore tutte le spese gravanti sull'unità locata poste a suo carico dalla legge, mentre competono al locatore quelle di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti, ecc..). Tutte le utenze sono a totale carico della parte conduttrice.

ART.4) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro _____ (_____) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale infruttifero verrà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La cauzione sarà restituita entro 60 (sessanta) giorni dal termine del contratto a mezzo bonifico bancario, sull'IBAN indicato dal conduttore.

ART.5) La parte locatrice 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 del presente 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 degli indici 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 pari al 100% dell'indice stesso. L'imposta di bollo e le spese di bollo per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia ai conduttori.

ART.6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, 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 i conduttori, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale, non viene concessa la prelazione ai conduttori - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART.7) L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dei conduttori, mantenuto e consegnato pulito. In base alla normativa vigente D.P.R. N. 412 del 26-08-1993 la temperatura deve essere mantenuta a 20°, l'umidità relativa minore o uguale al 50% e i locali devono essere aerati almeno due volte al giorno. La comparsa di muffa sarà imputata alla non osservanza di quanto indicato a pagina 6. L'ultima settimana di settembre verrà controllato lo stato manutentivo. Nel caso in cui l'appartamento sia trovato in condizioni di pulizia non accettabili, i conduttori disporranno l'esecuzione del servizio di pulizia ad opera di personale competente o mediante ditte esterne entro e non oltre SETTE giorni. Il pagamento del servizio sarà effettuato direttamente dai conduttori. Inoltre, si impegnano a rispettare il numero di _____persone residenti nell'immobile, a non ospitare per nessuna ragione altra persona pena recessione immediata del contratto.
Il conduttore non può sublocare o dare in comodato né totalmente, né parzialmente l'immobile salvo consenso del locatore prestato in forma scritta, così come è fatto divieto al conduttore di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, intendendosi la clausola come risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 C.C.

ART.8) In deroga all'art. 3 L. 431/1998 la disdetta anticipata del contratto potrà essere comunicata senza gravi motivazioni SOLO se la data della risoluzione coinciderà con il 30 settembre. Negli altri casi la disdetta dovrà essere notificata, con **allegata documentazione dei gravi motivi** a mezzo A/R o PEC., con TRE mesi di preavviso, durante i quali deve essere comunque versato il canone di locazione ed è illegittimo il recesso parziale.

ART.9) I conduttori dichiarano di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna a ogni effetto col ritiro di n. _____mazzi di chiavi, costituendosi da quel momento custodi della stessa. I conduttori devono segnalare eventuali non conformità riscontrate entro sette giorni inviando una mail a nicolapevere@gmail.com; danni o segnalazioni riscontrate oltre i termini indicati saranno considerati come causate dai nuovi conduttori. È vietato lo spostamento e lo smontaggio dell'arredamento salvo accordi scritti con la proprietà. S'impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile con la firma del presente contratto, così come s'impegnano a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato ai conduttori compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. I conduttori si impegnano a mantenere l'immobile nello stato di consegna salvo il normale deperimento d'uso.
I conduttori che hanno disdetto il contratto per consegnare l'alloggio **dovranno essere presenti con giorno e orario concordato almeno sette giorni prima con il sig. Nicola Pevere**. La stanza e le

parti comuni dovranno essere restituiti liberi da ogni effetto personale, se necessario tinteggiati, qualora vi siano danni o condizioni che eccedano il normale deterioramento dovuto all'uso, e in condizioni di pulizia (allegato in fondo al contratto) tali da consentire l'ingresso di un altro studente, **pena il pagamento del canone di locazioni dei giorni necessari al ripristino.**
Nel caso in cui l'immobile sia restituito in condizioni diverse da quelle convenute, come risultante dal verbale di riconsegna, le spese per il ripristino saranno a carico dei conduttori. Tutte le riparazioni e le manutenzioni di cui all'art. 1609 C.C. così come ogni altra riparazione inerente agli impianti, gli elettrodomestici, i servizi, gli infissi, le serrature, le chiavi, sono a carico del conduttore. Non provvedendovi lo stesso, il locatore le farà eseguire a spese del conduttore, i danni dovranno essere pagati prima della restituzione della cauzione con bonifico bancario. Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale, il conduttore verserà il corrispettivo dovuto maggiorato del 20% sino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

ART.10) I conduttori non possono apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti e al mobilio, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I conduttori esonerano 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.

ART.11) I conduttori hanno diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Hanno 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ART.12) I conduttori - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbligano a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso d'inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dei conduttori, i quali nulla potranno pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, Decreto 10 febbraio 2014. I conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare

ART.13) I conduttori devono consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola e con preavviso di 12 ore - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata e tre mesi prima della scadenza del contratto o disdetta anticipata, i conduttori consentono o fanno visitare l'unità immobiliare con preavviso di 12 ore.

ART.14) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, anche in relazione allo stato dell'immobile e/o degli arredi, alle Autorità Giudiziarie competenti.
I conduttori possono segnalare a sig. Nicola Pevere eventuali guasti o richiedere un intervento di manutenzione, se il guasto dipende da errato o improprio utilizzo degli impianti da parte del conduttore, il costo dell'intervento e/o riparazione sarà addebitato al responsabile. Qualora non sia

possibile attribuire una responsabilità individuale, il costo dell'intervento andrà suddiviso in parti uguali fra le persone alloggiate nell'unità abitativa. Gli interventi saranno di norma comunicati con un preavviso di 12 ore eventualmente i conduttori consentono l'accesso all'alloggio ai sig.ri Pevere in caso di loro assenza.

ART.15) Viene fatto obbligo ai conduttori di intestarsi i contratti di fornitura Energia Elettrica, Gas, Acqua, Internet e ASPORTO RIFIUTI di pertinenza dell'appartamento, qualora non si provveda al subentro entro TRENTA giorni dall'inizio del contratto, gli intestatari dei medesimi sono obbligati a darne disdetta e chiudere le forniture.

ART.16) 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. 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 a 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, nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98.

Letto, approvato e sottoscritto

Padova lì

Il locatore I Conduttori

In forza dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano le condizioni di cui agli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 del presente contratto.

Il locatore I Conduttori

PULIZIE: controllo annuale a settembre

PRODOTTI PER LA PULIZIA	sgrassatore, wc net disincrostante, Cif antimuffa anticalcare SMAC, Viakal
Finestre e cassonetti	Lavati e sgrassati. In particolare, togliere lo sporco dai controtelai fissati al pavimento e alle pareti.
Vetri	Spolverati, lavati e sgrassati
Davanzali	
Armadio (anche sopra)	
Scrivania	
Comodino	
Cassetti	
Libreria	
Letto	
Prese	
Termosifoni	
Pavimenti	
Specchi	
Battiscopa	
Mobili cucina	Lavare sgrassare e ripulire da tutte le incrostazioni.
Pensili (anche sopra)	
Lavandino	
Forno e/o forno a microonde, leccarda e griglie	
Fornello, bruciatori, manopole e griglie	
Cappa di aspirazione	Accuratamente sgrassata, sostituire lampadina se bruciata.
Frigorifero	Pulito in ogni sua parte, se le guarnizioni presentano macchie di muffa o ruggine devono essere pulite con la candeggina.
Aeratore rubinetti	Rimosso il calcare e i capelli.
Scarichi	
Rubinetteria	
Box e piatto doccia.	Rimuovere il calcare e la muffa rossa; pulire la piletta di scarico.
Piastrelle pareti	Lavate e sgrassate
Pavimenti bagni	Lavati. Fughe bianche (Cillit bang arancione e spazzola bucato)
Copridivano	Lavati e stirati
Tende	
Coprimaterassi	
Lampadari	Lavati e rimontati dopo aver sostituito le lampadine bruciate.
Condizionatore	Motore e split spolverati. Lavare le griglie
Caldaia e tubi	Lavati e spolverati
Libretto caldaia	Aggiornato
Lavatrice	Pulire il cassetto del detersivo e il filtro. Un lavaggio con prodotto anticalcare.
Lavastoviglie	Pulire le parti laterali della porta. Un lavaggio con cura-lavastoviglie.
Pareti	Ridipinte qualora vi siano danni o condizioni che eccedano il normale deterioramento dovuto all'uso
Cantina o soffitta	Sgombra da qualsiasi oggetto personale

IMPORTANTE

Nessun oggetto si rompe o sparisce da solo.

Qualora non sia possibile attribuire una responsabilità individuale, il costo dell'intervento andrà suddiviso in parti uguali fra le persone alloggiate nell'unità abitativa.

Nel caso in cui l'appartamento sia trovato in condizioni di pulizia non accettabili, i conduttori disporranno l'esecuzione del servizio di pulizia ad opera di personale competente o mediante ditte esterne entro e non oltre SETTE giorni. Il pagamento del servizio sarà effettuato direttamente dai conduttori.

MUFFA

La muffa si forma a causa di periodica o costante umidità.

Il primo passo è chiarire da dove deriva l'umidità:

1. in Cucina la causa deriva dal fatto che il vapore prodotto dalle pentole, specie se durante la cottura non viene aspirato o non ha via di uscita;
2. in Bagno facendo la doccia si produce vapore, e quindi umidità.
3. **La biancheria messa ad asciugare all'interno dell'abitazione produce vapore.**
4. anche fiori e piante producono vapore;
5. in certe condizioni si forma completamente da sola in qualità di condensa (rugiada) su parti di costruzioni confinanti con l'esterno: dietro l'armadio, in bagno, negli angoli. In questi casi probabilmente si tratta di muffa, formatasi per areazione insufficiente.

I danni in un'abitazione sono ben visibili; si presentano macchie scure e un puzzo inconfondibile.

Come Prevenire?

1. Importante far arieggiare tutta la casa almeno 5 minuti, evitando così di tenere sempre uno spiffero aperto, che comporta dispendio di calore in inverno. Una procedura salutare, da ripetere più volte nella giornata, soprattutto prima di andare a letto e al mattino, quando ci si sveglia.
2. Il miglior modo di evitare l'accumulo dell'umidità accendere sempre la ventola in bagno.
3. Non far asciugare i panni umidi in casa

Come eliminarla?

La soluzione è un detergente antimuffa, cercando di disinfestare la muffa dalla parete interessata.

La candeggina elimina il problema in superficie o potrebbe risolverlo solo se la muffa è giovane, in caso contrario non farebbe che peggiorare la situazione.

www.muffa.eu un sito che spiega come combattere in modo definitivo la muffa. Il procedimento che adotta: utilizzare prima un antimuffa per la pulizia della muffa e per la disinfestazione delle spore di muffa da tutto il locale interessato, utilizzare un altro tipo di antimuffa chiamato disinfestante da mettere solo dove c'è l'uscita della muffa, utilizzare un fissativo antimuffa che aiuta nell'isolamento delle pareti e successivamente usare una pittura antimuffa professionale.

Attenzione! La muffa è un problema, non solo per l'abitazione, anche gli stessi abitanti ne subiscono delle conseguenze.

Padova lì

Il locatore I Conduttori