

ACCORDO TERRITORIALE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE ED EQUIPOLLENTI PER IL COMUNE DI ROMA CAPITALE

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, e in relazione all'Accordo Territoriale di ROMA CAPITALE del 25 Luglio 2023, con riguardo ai contratti transitori per studenti:

- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale,
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela degli interessi sia della proprietà che dell'inquilinato,

convengono quanto segue:

PREMESSA

In considerazione dell'alto numero di studenti idonei, non beneficiari di posto alloggio in Roma, registrato ogni anno in seguito alla pubblicazione delle graduatorie del Bando Unico per il diritto allo studio, è di auspicio che il Comune di Roma Capitale si impegni, tramite gli uffici preposti, di concerto con l'Azienda regionale per il diritto allo studio, ed eventualmente con le università del territorio romano:

- a prendere in locazione, in qualità di conduttore, un congruo numero di alloggi da assegnare agli studenti idonei non beneficiari di posto alloggio, a canoni determinati da apposita convenzione;
- la costituzione di una agenzia degli affitti che agevoli gratuitamente l'incontro tra domanda degli studenti e offerta della piccola proprietà;

Articolo 1

L'Accordo riguarda gli iscritti, a qualsiasi titolo, a Università o Corso di formazione post laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o corsi di perfezionamento) ed ogni altra figura assimilabile alle categorie citate da regolamenti dell'Università, e comunque ad istituti di Istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla Legge 21 dicembre 1999 n. 508, dimoranti nel Comune di Roma e, nell'ambito della provincia di Roma, anche nei comuni sedi dei distaccamenti delle Università presenti nel territorio romano (Civitavecchia, Pomezia, Tivoli, ecc.).

In tali ultime ipotesi il canone di locazione viene calcolato in base agli accordi territoriali dei singoli Comuni di riferimento.

I contratti di locazione potranno essere sottoscritti da singoli studenti, da gruppi di studenti nonché dalla agenzia regionale allo studio, e dovranno essere redatti obbligatoriamente ed esclusivamente utilizzando l'allegato Modello C del D.M. 16/01/2017.

Articolo 2

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

Articolo 3

Gli alloggi che sono locati in attuazione del presente accordo devono avere i requisiti previsti dal regolamento edilizio comunale.

Articolo 4

Il canone di locazione viene calcolato sulla base dei criteri stabiliti nell'accordo territoriale per il Comune di Roma Capitale sottoscritto in data 25 luglio 2023.

Il canone, se definito per l'intero alloggio, dovrà essere corrisposto in via solidale da tutti gli inquilini studenti, che ne suddivideranno pro quota l'importo complessivo e gli oneri accessori.

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2/A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

L'ammontare del deposito cauzionale non potrà superare le due mensilità del canone.

Articolo 5

Nella contrattazione del canone le parti terranno in considerazione la presenza e la qualità dei collegamenti con la sede del corso di studio dichiarata dallo studente.

Articolo 6

Per l'alloggio ammobiliato si applica una maggiorazione del 10% qualora l'alloggio sia dotato di connessione wi-fi, salvo impossibilità tecnica, ed adeguamenti arredato in ciascuna stanza per l'utilizzo di ogni singolo studente come da elenco allegato al contratto.

Articolo 7

In caso di recesso di uno o più inquilini firmatari, ferma restando la presenza di almeno uno degli iniziali studenti firmatari, è ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del/dei conduttore/i firmatario/i del contratto iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali e in particolare la restante durata concordata inizialmente.

Qualora tutti gli originari studenti firmatari fossero sostituiti dai subentranti studenti, questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto; in caso contrario il contratto si intenderà risolto ipso iure salvo il pagamento dell'indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'alloggio.

Articolo 8

Sono a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie e le utenze, compreso wi-fi, secondo quanto previsto dall'allegato 5 dell'accordo territoriale, sottoscritto al 25 luglio 2023.

Articolo 9

In considerazione della prassi e degli usi locali, per cui spesso i contratti di fornitura di acqua, luce, gas e wi-fi rimangono intestati al locatore, e si è in presenza di frequenti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto la clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e delle utenze di cui sopra con una quota mensile forfetaria pari ad un dodicesimo delle spese annuali sostenuti nell'anno precedente per tali oneri accessori (e in ogni caso pari ai mesi di permanenza di ciascun conduttore), salvo conguaglio a fine esercizio.

Il conduttore deve obbligatoriamente provvedere agli adempimenti per la sicurezza previsti a suo carico dal D.P.R. 412/93, pena risarcimento dei danni conseguenti alla mancata manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento.

L'importo del deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto originario viene restituito al conduttore al momento della risoluzione del contratto previa verifica dello Stato dell'immobile e verifica dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte.

Articolo 10

Le stesse parti contrattuali devono chiedere alle organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini firmatari del presente atto di accertare la corrispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto, mediante l'attestazione di conformità secondo quanto previsto all'articolo 1 comma 8 del Decreto Interministeriale per 16 gennaio 2017.

Costituiscono parte integrante della presente intesa:

- quanto disposto dall'accordo territoriale del 25 luglio 2023, con i relativi allegati;
- modello di contratto.

Roma, li

Letto, confermato e sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti.

APPC
ARPE
ASPII
CONFAPPI
CONFEDILIZIA
UPPI

F. L. Colletta
M. Bonelli
G. Cicali
Michele Contatore
D. P. P. P.
R. S. & F. S.

FEDER.CASA
SAI CISAL
SICET
SUNIA
UNIAT APS LAZIO
UNIONE INQUILINI

R. G. G.
G. G.
F. P.
F. G.
L. R.
D. C.

Aderiscono le seguenti associazioni studentesche:

LINK
UDU

R. N.
A. S.

Primavera degli Studenti

D. R.

ALLEGATO

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La di seguito denominato/allocatore (assistito/a da in persona di) concede in locazione a

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante

(assistito/ a dain persona di), che accetta, per sé e suoaventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina incomune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:
..... non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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 disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

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 la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso

R E S P Q H M R M L M

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra indata , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero... , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero..... , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date.....

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone , non imputabile in conto canoni eproduttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:

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 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C*.

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 e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... , salvo conguaglio.

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

K FG P Q MM R LR JUZ MB

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7
(Paggamento)

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.

Articolo 8

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvopatto scritto contrario, 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
(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. 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.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Conseana)

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. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in talcaso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti etenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

TC 88 R Q from Bill F

Articolo 11
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locatied alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indirettiche 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 modifica 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.

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 operazioni di controllo e di manutenzione.

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 oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del



conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 *(Varie)*

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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 (d.lgs n. 196/03).

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 agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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 e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

R
T
E
S
R
M
Q
L
G
Y

U
D
P
J
L
D
S
M
Y