

2 0  
1 1



GUIDA

all'**AFFITTO UNIVERSITARIO**



Consiglio degli Studenti  
LECCE



CITTÀ UNIVERSITARIA  
società cooperativa r.l.





## analisi del contesto



**Nel comune di Lecce su circa 23.000 giovani residenti almeno 14.000 sono studenti, di questi, 7 mila sono studenti fuori sede.**

**L'offerta dell'ADiSU è di circa 360 posti letto.**

**Tutto questo induce le migliaia di studenti fuorisede a cercare soluzioni alternative.**

La **città di Lecce**, accoglie una popolazione di circa 93.529 abitanti. La tendenza, a partire dal 2003, è in notevole rialzo, mostrando un aumento costante di circa 1000 unità all'anno.

Dei circa 23.000 giovani residenti nel Comune di Lecce almeno 14.000 sono studenti universitari o delle ultime classi delle scuole superiori. A questo dato si sommano altri 14.000 studenti fuori sede, che vivono nel territorio leccese.

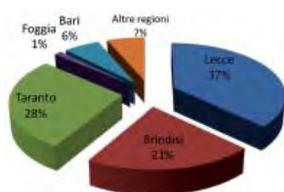
La notevolissima crescita del numero degli studenti universitari sul territorio, negli ultimi anni, ha prodotto una serie di esigenze alle quali sia la città, che l'Università non hanno ancora fornito una risposta adeguata: si pensi alla richiesta di servizi finalizzati al monitoraggio degli affitti, al supporto nel reperimento di alloggi adeguati e alla consulenza legale relativamente al problema degli affitti, al bisogno di implementazione di spazi e strutture per lo studio e per la socializzazione, alla necessità relativa ad un accesso a prezzi calmierati all'offerta culturale e commerciale del territorio o all'implementazione di servizi per studenti disabili.

Da una recente verifica delle esigenze espresse dagli studenti in un'analisi svolta dalla **S.C. Lecce Città Universitaria** nell'ambito del suddetto progetto **"Studenti al centro"** è emerso il seguente dato: nel capoluogo universitario vivono circa 7mila studenti fuori sede. L'enorme richiesta di posti letto ha fatto crescere in maniera smisurata il triste fenomeno degli affitti in nero. Bacheche piene di annunci, strati sovrapposti di carta colorata, foglietti penzolanti con i numeri di cellulare scritti su linguette ritagliate a mano. Ecco il palcoscenico che, specialmente ad inizio dell'anno accademico, si presenta agli studenti universitari ed, in particolar modo, a coloro che iniziano detta esperienza, tutti desiderosi di trovare un alloggio e poter segui-

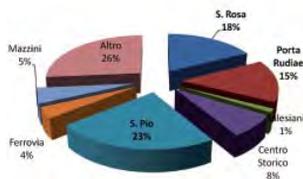
re le diverse lezioni. Purtroppo, la realtà è ben diversa da quanto millantato nelle inserzioni, dato che *"...la stanza singola ampissima, la doppia luminosissima, l'appartamento dotato di ogni comfort..."* molto spesso si risolve in una casa fatiscente. L'insufficiente numero di posti letto, dislocati nelle case dello studente **"Adisu"** (solo 359 posti letto, pari al 4,13% della domanda), induce le migliaia di studenti fuorisede a cercare soluzioni alternative. Ciò significa, che molte volte gli studenti devono rivolgersi a locatari privati, rendendo così sempre più fiorente un mercato che ha visto negli ultimi anni un aumento progressivo dei prezzi e dei contratti di affitto in nero. Quella dei contratti d'affitto in nero è sicuramente una tra le peggiori clausole capestro in cui uno studente fuori sede rischia di incappare. Un altro dato strettamente collegato al fenomeno dell'alto costo



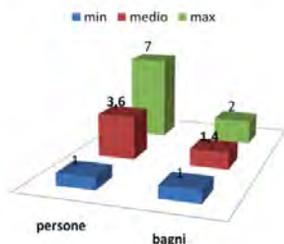
## PROVINCIA DI PROVENIENZA



## DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI



## NUMERO DI PERSONE NELL'IMMOBILE



di un posto letto è la distribuzione degli alloggi, infatti abbiamo percentuali variabili in base alla vicinanza dell'immobile ad un punto di interesse universitario. Il quartiere più popolato è "San Pio" con il 23%. Seguono "S. Rosa", con il 18% e "Porta Rudiae", con il 15%. Lo studente, durante la fase di ricerca di un alloggio, pone maggiore attenzione agli immobili vicini ad un plesso universitario, o a quelli nei pressi di una fermata, dei mezzi di trasporto pubblici. In particolare, le famose "fermate autorizzate", che conducono verso il Polo di "Ecotekne". Infatti, il 61% ha scelto di vivere nei pressi di un plesso universitario. La maggior parte dei plessi universitari presenti nel Comune di Lecce, sono dislocati nei pressi del centro storico. La maggior parte degli immobili, di questo quartiere, non sono di recente costruzione. In particolare, quelli adibiti a residenzialità studentesca, hanno avuto nel corso degli anni un livello di manutenzione molto basso. Ad una qualità insufficiente dell'immobile non corrisponde un basso costo del posto letto. Purtroppo si riscontra un alto costo del posto letto, dovuto in gran parte alla presenza di un punto di interesse.

Nel giudicare il livello di qualità del proprio condominio/residenza (qualora l'alloggio appartenesse ad una di queste due tipologie), troviamo che la sicurezza, struttura, e rapporti con i condomini non raggiungono un livello di sufficienza. Il numero medio di persone che vivono lo stesso alloggio è pari a 3,6 con un minimo di 1 ed un massimo di 7. Purtroppo non corrisponde un adeguato numero di servizi. Ad esempio il numero medio di bagni presenti un alloggio è pari ad 1,2. La tipologia di posto letto preferita è la stanza singola, scelta dal 74% degli intervistati. Al secondo posto troviamo il posto letto in una stanza doppia, pari al 24%. Infine abbiamo la tripla scelta soltanto dal 2% del campione analizzato.

Il dato più sconcertante è il costo del posto letto mensile. Partendo dal posto letto in una stanza tripla, riscontriamo un costo medio pari a 145,23€, con un valore medio di minimo pari a 100€ ed un valore massimo pari a 160€. Il costo medio di un posto letto in una stanza doppia è pari a 171,13€, con un valore medio minimo pari a 130€, ed un valore medio massimo pari a 210€. Il costo più alto è raggiunto dal posto letto in una stanza singola, pari a 206,34€. In questo caso si passa da un



valore medio minio pari a 150€ ad un valore massimo di 320€. Il quadro sconcertante è la mancanza di consapevolezza riguardo al costo alto del posto letto. Infatti il 70% ritiene equo il canone pagato. A questo si aggiunge che, nel 97% dei casi il costo delle utenze non è incluso nel canone mensile.

Il 70% dichiara di aver stipulato un contratto regolare di affitto. Il grado di illegalità si ha nel momento in cui il 65% degli studenti dichiara di non aver depositato presso l'ufficio registri, il proprio contratto di affitto. In molti casi lo studente ritiene che una semplice scrittura privata, sia equiparabile ad un regolare contratto di affitto.

Gli ultimi dati riguardano la qualità del proprio immobile. La valutazione, o meglio la percezione della qualità di: sicurezza impianti, luminosità, condizioni igieniche, stato dei servizi (bagno e cucina) è sotto la sufficienza.

Ad oggi non risulta nessuna realtà, che abbia mai intercettato e soddisfatto tutte le esigenze presenti intorno alla tematica degli alloggi per residenzialità studentesca.

La **"guida all'affitto universitario"**, si pone come primo passo concreto nella risoluzione del problema alloggi studenteschi.

La conoscenza delle leggi che regolamentano i contratti d'affitto, darà una maggiore possibilità agli studenti universitari di tutelare i propri diritti e ai locatari di rispettare le regole, iniziando una nuova politica di legalità che darà un cospicuo contributo a rendere più attrattiva ed organizzata la nostra realtà universitaria e il nostro territorio più sano e più vivibile.

## VICINANZE NEI PRESSI DI UN PUNTO DI INTERESSE

Plesso universitario



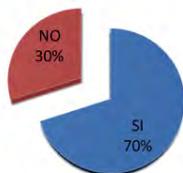
Fermata autobus



## COSTI PER TIPOLOGIE DI POSTI LETTO

### CONTRATTO

Hai un contratto di affitto?



TRIPLA



160€



Valore medio  
145,23€



100€

DOPPIA



210€



Valore medio  
171,13€



130€

SINGOLA



320€



Valore medio  
206,34€



150€



# il cercalloggio



**Il “Cercalloggio” si pone l’ambizioso obiettivo di ridurre l’emergenza alloggi, attraverso un’assistenza costante nei confronti dello studente e del proprietario dell’immobile.**



L’obiettivo del progetto CERCALLOGGIO è di ridurre l’emergenza alloggi, soprattutto per gli studenti fuorisede, portando alla luce le situazioni locative irregolari, aiutare ogni singolo studente nella scelta della sua residenza e nella stipulazione di un contratto regolarmente registrato.

Questo progetto che investe la vita universitaria ha l’obiettivo di garantire allo studente universitario l’affitto di un alloggio idoneo; di assistere il locatore e locatario, affinché possa usufruire delle agevolazioni statali e comunali, conseguenti ad un regolare contratto di affitto per motivi

di residenzialità studentesca; di supportare lo studente universitario nella sottoscrizione di un contratto d’affitto regolare e di rendere Lecce una città sempre più a misura dello studente universitario.

Tutti questi obiettivi specifici, sono supportati da diversi servizi forniti dalla S.C. Lecce Città Universitaria, come l’analisi dei criteri per la valutazione di un giusto canone di locazione di un immobile per uso abitativo; l’individuazione di nuovi alloggi universitari attraverso l’analisi dei requisiti e delle specifiche, che possano identificare un immobile idoneo ad essere utilizzato, per fini di locazione abitativa studentesca; la nascita di un “marchio di idoneità” e l’implementazione della banca dati esistente con tutti gli appartamenti che riceveranno il “Bollino Blu”.

Oltre a tutto questo il progetto garantisce assistenza agli studenti su come redigere un regolare contratto di affitto e fornisce assistenza ai locatori al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali, previste per chi registra un regolare contratto di affitto.

Questa proposta mira anche a dare responsabilità agli studenti che usufruiscono del servizio, in quanto i firmatari del contratto si impegneranno a rispettare gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, a mantenere in buon ordine l’alloggio ed i locali e gli spazi di uso comune e a osservare le norme di buon vicinato. Qualora lo studente non rispettasse gli impegni presi, a seguito di segnalazioni del proprietario o del gestore dell’alloggio, potrà essere escluso dall’utilizzo del servizio.

La gestione delle diverse strutture registrate nel nostro circuito, quindi ci mette nella condizione di ricoprire un ruolo fondamentale nel miglioramento dei servizi offerti agli studenti da parte del territorio salentino, questo comporta un importante lavoro di responsabilità e di serietà nei confronti degli utenti che usufruiranno del servizio.



# l'albo di idoneità



Uno degli obiettivi è la creazione di una banca dati contenente tutte le informazioni riguardanti ogni immobile tenendo conto di specifiche caratteristiche in virtù dell'accordo territoriale per la stipula di contratti di locazione agevolati del Comune di Lecce.

Uno degli obiettivi specifici, che il progetto CERCOALLOGGIO si è prefissato di raggiungere, è la riduzione del problema alloggi, soprattutto per gli studenti fuorisede, portando alla luce le situazioni locative irregolari e favorendo, attraverso una banca dati informativa, il contatto tra proprietari e inquilini. Tutto questo si realizza nella creazione di un **ALBO DI IDONEITÀ** per gli alloggi che rispettino determinati requisiti. In tutto questo assume particolare importanza la costituzione di un **MARCHIO DI IDONEITÀ**, che scaturisce da un'interpretazione "simbolica" della **L.431/98, art.2 comma 3**, che regola le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio. Nello specifico, per poter inserire l'immobile "nell'albo di Idoneità", in virtù dell'**ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI DEL COMUNE DI LECCE**, stipulato ai sensi di quanto disposto dalla L. 431/98, art.2 comma 3 ed in attuazione dell'Accordo Nazionale, sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n.67 del 22/03/1999 del Ministero dei LL.PP. dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – U.N.I.A.T. e le Organizzazioni Sindacali della proprietà CONFEDILIZIA – A.S.P.P.I. – UPPI, di concerto con il Ministero delle Finanze, lo stabile in questione deve rispettare delle specifiche caratteristiche.

*Precisamente, per buone condizioni dello stabile deve intendersi:*

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di apertura/chiusura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;

- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali;
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente.

*Per buone condizioni dell'appartamento deve intendersi:*

- rivestimenti vano cucina e bagno senza distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti.



Ad oggi non risulta nessuna realtà, che abbia mai intercettato e soddisfatto tutte le esigenze degli stakeholders presenti intorno alla tematica degli alloggi per residenzialità studentesca.

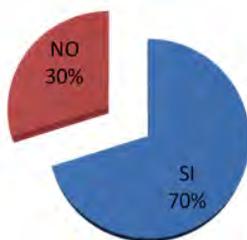
Quindi dopo un'analisi dei requisiti e delle specifiche che possano identificare un immobile idoneo ad essere utilizzato per fini di locazione abitativa studentesca si procede con un'analisi dei criteri per la valutazione di un giusto canone di locazione dell'immobile per uso abitativo. Effettuate tutte le rilevazioni da parte di tecnici specializzati e garantita la regolarità della struttura abitativa da tutti i punti di vista, verrà utilizzato un marchio di esclusività, rilasciato dalla *Cooperativa Lecce Città Universitaria*, che verrà inserito all'interno della banca dati a disposizione delle utenze di questo servizio, denominato **"Bollino Blu"**.

Inoltre è stata effettuata un'indagine conoscitiva sulla distribuzione del territorio del Comune di Lecce degli immobili utilizzati per locazione ad uso abitativo per studenti fuori sede. Parallelamente è stata svolta un'indagine tra gli studenti universitari, per identificare le criticità dell'annoso

problema degli affitti in nero. Bacheche piene di annunci, strati sovrapposti di carta colorata, foglietti penzolanti con i numeri di cellulare scritti su linguette ritagliate a mano. Ecco il palcoscenico che, specialmente ad inizio dell'anno accademico, si presenta agli studenti universitari ed in particolar modo, a coloro che iniziano detta esperienza, tutti desiderosi di trovare un alloggio e poter seguire le diverse lezioni. Purtroppo, la realtà è ben diversa da quanto millantato nelle inserzioni, dato che *"...la stanza singola ampissima, la doppia luminosissima, l'appartamento dotato di ogni comfort..."* molto spesso si risolve in una casa fatiscente.

## GIUDICA LA TUA CASA

Canone equo?



Utenze incluse



Min = 0  
Max = 5

- sicurezza impianti
- mobilia
- bagno
- cucina
- riscaldamento
- dimensione
- luminosità
- condiz. Igieniche



# il portale “cercalloggio”



**Attraverso il portale on-line ogni singolo utente può avere libero accesso a tutte le informazioni riguardanti l'immobile e poter scegliere facilmente la tipologia che si addice meglio alle sue esigenze.**

Il progetto Cerco Alloggio, al fine di venire incontro alle esigenze sia degli studenti che dei locatori, ha realizzato un portale on-line contenente tutte quelle abitazioni recanti il “marchio di idoneità” vale a dire abitazioni a scopo abitativo studentesco che rispondono a tutti quei requisiti previsti dalla legge. Il “marchio di idoneità” è una garanzia: identifica l'immobile che rispetta le condizioni di abitabilità portando alla luce tutte quelle situazioni di irregolarità.

Attraverso l'acquisizione del “marchio di idoneità”, al proprietario viene garantito l'inserimento dei dati relativi al suo immobile all'interno della banca dati del portale [www.cercoalloggio.com](http://www.cercoalloggio.com) con un vero e proprio archivio on-line di tutte le disponibilità abitative per studenti.

Il “marchio di idoneità” si acquisisce mediante la compilazione di un modulo, o meglio di un'autocertificazione che elenca le caratteristiche alle quali deve corrispondere l'appartamento come: portone d'accesso funzionante, pavimentazione senza sconnessioni, rivestimento pareti senza presenza di umidità ecc. All'interno del portale infatti, sono stati inseriti solo ed esclusivamente locazioni “idonee” e che rientrano anche in un contesto di legalità. Per l'inserimento dei dati relativi all'immobile nel portale, è necessario che il proprietario compili un secondo modulo chiamato “allegato A” nel quale vengono richieste le caratteristiche dell'immobile e più in particolare il canone di locazione, la metratura, il numero di stanze da affittare, l'anno di costruzione, se sono comprese o meno le spese extra, la tipologia (condominio, villetta...).

Una volta raccolti un sostanziale numero di adesioni all'iniziativa da parte dei proprietari, si è trasferito il tutto on-line all'interno del data base. [Cercoalloggio.com](http://Cercoalloggio.com), diventa quindi un ponte necessario fra domanda e richiesta, che collega in maniera

facile e veloce studente e proprietario. Non più una serie di volantini colorati sovrapposti l'uno sull'altro sparsi per le facoltà, che promettono stanze ampie e luminose a costi stracciati ma uno strumento interattivo mediante il quale lo studente può cercare casa anche stando comodamente seduto a casa.

[Cercoalloggio.com](http://Cercoalloggio.com) è impostato in modo semplice: nella homepage scorrono le slide delle disponibilità caricate di recente, ma, per una ricerca più personale, lo studente può utilizzare i numerosi filtri di ricerca a disposizione; la ricerca può essere effettuata infatti mediante una preferenza di un quartiere, o di canone di locazione. In questo modo il servizio diventa ancora più veloce poiché si riducono le disponibilità presenti nel data-base a quelle effettivamente necessarie allo studente.

Una volta trovata una soluzione appropriata, si accede



Località | Lista Agenti | Cerca

## Rione Ferrovia

Ordine: Prezzo | Ascendenti | 10

### Le nostre offerte attuali

#### Appartamento zona Stazione



Disponibile una doppia a 145 Euro. Caparra: 290 Euro Spese luce, gas, acqua NON incluse + spese condominiali.  
 Appartamento composto da 2 singole ed una doppia, disponibili...  
**Categoria** : Rione Ferrovia  
**Tipo** : Condominio Primo Piano +  
 Via Don Bosco, 4 • Lecce • Italy  
**Vani** : 6 • **Stanze da letto** : 3 • **WC/Bagni** : 2

€ 145,00

[LEGGI TUTTO...](#)

#### Zona stazione, appartamento con giardino



1 singola a 200 Euro; 2 doppie a 160 Euro; Spese luce, acqua e gas NON incluse. Appartamento ottime condizioni, cucina abitabile, soggiorno; veranda, giardino e posto auto  
**Categoria** : Rione Ferrovia

ad una vera e propria scheda dettagliata dell' immobile: lo studente avrà subito a disposizione informazioni sufficienti che lo aiuteranno nella sua scelta: troverà ovviamente il canone, di quanti vani l' immobile è composto, il numero di bagni, i metri quadrati, numerose fotografie dell' appartamento ed una cartina con indicata la locazione dell' appartamento.

Al termine della scheda descrittiva, c'è poi l' opzione "contatta agente": mediante questo semplice click, verrà inoltrata una richiesta ad un operatore, il quale provvederà a far avere il contatto del proprietario allo studente interessato.

Nonostante proprietari e studenti si affrettano a offrire e a cercare casa nei primi mesi dell' inizio dell' anno accademico, abbiamo riscontrato un continuo utilizzo del "cerco alloggio". Durante tutto l' anno molti proprietari hanno espressamente chiesto di ricevere il marchio di idoneità e di essere così inseriti nel data-base così come tantissimi sono stati gli studenti che tramite il portale sono riusciti a trovare una sistemazione consona.

*L'impostazione del portale cercoalloggio.com è molto semplice, e questo per garantire il facile e veloce accesso a quegli studenti che cercano casa: grazie ai tanti filtri di ricerca (stanza singola o doppia, canone massimo di locazione, rione ecc.) lo studente può facilmente trovare la soluzione che più si addice alle sue esigenze.*

*Ogni immobile inserito all'interno del portale, ha una vera e propria scheda personale contenente, oltre alle indicazioni riguardo a costo delle stanze, canone locazione o tipologia immobile, anche una mappa con il punto di locazione e immagini relative ai vani. Una volta trovato l' appartamento adatto, allo studente non rimane che "contattare" l'agente via mail per avere il recapito del proprietario.*



## il contratto tipo



**Un altro strumento messo a disposizione per risolvere realmente il problema dell'emergenza affitti è l'assistenza legale ai locatori e ai locatari dell'immobile nella stipulazione di un regolare contratto d'affitto per studenti "fuori sede".**

L'insufficiente numero di posti letto, induce gli studenti a rivolgersi a locatari privati, rendendo così sempre più fiorente un mercato che ha visto negli ultimi anni un aumento progressivo dei prezzi e dei contratti di affitto in nero. Quella dei contratti d'affitto in nero è sicuramente una tra le peggiori clausole capestro in cui uno studente fuori sede rischia di incappare.

In sinergia con i sindacati degli inquilini ed assegnatari (SUNIA), è stata effettuata un'indagine conoscitiva su tutta la normativa nazionale che regola la locazione ad uso abitativo. In particolare sono state approfondite le tipologie di contratto di locazione abitativa, per studenti universitari fuori sede e si è proceduto ad analizzare tutte le forme contrattuali, che tutelano i diritti degli 'studenti inquilini', monitorando i canoni di locazione, al fine di impedire le violazioni.

Quello che segue è un fac-simile di un contratto d'affitto.

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) ..... (assistito/a/ i da (2) ..... in persona di .....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal ..... al ..... 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.

### 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 per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....

### **Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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 uguali anticipate di euro ....., ciascuna, alle seguenti date:..... (4)

### **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ..... (4)

### **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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**

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

### **Articolo 8**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né 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 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.

### **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 deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso 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 e tenere 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. (4)

### **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 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.

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

**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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:

..... (4)

**Articolo 15**  
*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

## Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 (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 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto  
....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

### NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.



[www.cercoalloggio.com](http://www.cercoalloggio.com)



Lo sportello Cercoalloggio è presso

**Cantelmo**  
officine

Viale De Pietro - 73100 Lecce  
Tel. 0832.304896 · Fax 0832.252458  
[www.officinecantelmo.it](http://www.officinecantelmo.it)