



CONTRATO DE ALQUILER PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS:

(Ley del 9 diciembre de 1998, n. 431, artículo 5, inciso 2)

El Sr./La Sra./ sociedad. (1)a
continuación denominado / locado (asistido /asistida por
(2)..... en persona de)
concede en locación al Sr. / a la Sra. (1) a los
señores(1).....

.....a continuación denominado/dos locatario /locararios, indentificado /os mediante
(3)(asistido/ a (2)en persona de
.....), que acepta /aceptan en locación para si mismos o para los
que representan, una unidad inmobiliaria situada en via.....n.....
piso.....escalera.....interno.....compuesto de n.habitaciones,
además de la cocina y el baño, se encuentra compuesta de los siguientes ambientes
(indicar cuales: sala, sótano, garage, puesto auto de uso común etc)
.....

.....
Amueblado / No amueblado(4) cómo resulta del inventario que acompañan y suscriben las
partes.

TABELLE MILLESIMALI: propiedad calefacción.....
agua otros

COMUNICACIÓN ex artículo 8, insiso 3, del decreto-ley del 11 julio de 1992, n.333
convertido en ley el 8 de Agosto 1992, n. 359:

a)Extremos de misura catastral de la unidad inmobiliaria
.....

b)Número de identificación fiscal del locador
.....



DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA DE SEGURIDAD DE LAS
INSTALACIONES:

.....
CERTIFICADO DE LA INSTALACIÓN ENERGÉTICA:

.....
La locación está regulada por las siguientes artículos .

Artículo 1: (Plazo)

El contrato de locación se establece por un plazo de meses (5), a partir del díaal..... Al vencimiento de dicho período el contrato de locación se renueva automáticamente por un período igual al anterior si el locatario no comunica al locador al menos tres meses antes de la fecha del primer vencimiento del contrato, por medio de carta certificada (racomandata), la voluntad de rescindir el contrato.

Artículo 2: (Naturaleza transitoria)

De acuerdo con lo previsto por el Acuerdo territorial según el art. 5 inc. 3 de la Ley n. 431/98, entre depositado el díaen la Municipalidad/Ajuntamiento de, las partes acuerdan que la presente locación tiene naturaleza transitoria en cuanto el locatario expresamente tiene la exigencia de vivir en el inmueble por un período que no exeda los..... frecuentando un curso de estudios de.....en la Universidad de

Artículo 3: (Precio del alquiler)

El canon de locación, según lo establecido por el Acuerdo territorial en el art 2 el precio del alquiler se encuentra convenido en euro..... , el cual el locatario se obliga a pagar en el domicilio del locador o por medio de depósito bancario, o, en.....pagos iguales por adelantado de euro.....cada una, en las siguientes fechas:

..... (4)

Artículo 4: (Depósito de la fianza)

En garantía de las obligaciones asumidas en el presente contrato, el locatario deposita/no deposita al locador (el cual con la firma del contrato le conserña una declaración o recibo de



pago) una suma de dineroigual amensilidades del canon (6), no imputable en cuanto pignorable y productiva de intereses legales, reconocido al locatario al término de cada período de locación. El depósito de la fianza será restituído finalizado el plazo de locación, previa verificación del estado del departamento y de las obligaciones contractuales asumidas

Otras formas de garantías:
.....
.....(4)

Artículo 5: (Gastos accesorios al alquiler)

Por los gastos que resulten de la posesión del inmueble, las partes hacen uso la Tabella oneri accessori, alegado G del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti junato al Ministro dell'economia e delle finanze, emanado según el art. 4 inc. 2 de la Ley n. 431/98 y de lo cual en el presente contrato se encuentra en el alegado E.

El pago de los gastos antes mencionados debe ser realizado en sede de rendimientto de cuentas de los gastos dentro 60 días de la solicitud. Antes de efectuar el pago, el locatario tiene derecho a obtener la indicación mediante documentación específica de los gastos y de los criterios de repartición de dichos gastos. Tiene además el derecho de visionar con el locador o con el administrador del condominio la documentación que justifique los gastos efectuados. Junto al primer pago del canon anual, el locatario deposita una cuota no superior a aquello que le corresponde de acuerdo al balance estimado del consumo del año precedente.

Artículo 6: (Gastos de bollo y de registraci3n del contrato)

Los gastos por el impuesto de bollo en el presente contrato, y por los recibos siguientes, se encuentran a cargo del locatario.

El locador provee a la registraci3n del contrato anoticiando al locatario la debida registraci3n,el cual contribuirá al 50% de los gastos de registraci3n.

Las partes pueden delegar la registraci3n del contrato a una organizaci3n sindical que haya prestado asistencia a los fines de la estipulaci3n del contrato.



Artículo 7: (Pago, resolución y prelación)

El pago del canon o de cuanto debido por los gastos accesorios no pueden ser suspendidos o retrasados por parte del locatario sea por cualquier motivo sea. En caso de retraso en la fecha del pago del canon, de una cuota del pago o de cuando debido, o de un importe igual a una mensualidad del canon el locatario incurrirá en mora, excepto cuanto previsto en el art. 55 de la Ley n. 392/78.

La venta del inmueble locado, en la cual viene o no viene (5) considerada la prelación al locatario, no constituye motivo de resolución del contrato.

Artículo 8: (Uso)

El inmueble debe ser destinado exclusivamente a uso de civil habitación del locatario. Salvo previo acuerdo escrito está prohibida la sublocación y el comodato sea de la intera unidad inmobiliaria como de sus partes bajo pena de resolución del contrato.

Artículo : (Rescinción del locatario)

El locatario tiene la facultad de rescindir el contrato por graves motivos, previo aviso al locador por medio de carta certificada al menos tres meses antes del vencimiento. Tal facultad está consentida a uno o más de los locatarios firmantes, y en tal caso, desde el mes del receso el contrato, la locación continúa con el resto de los locatarios quienes serán solidariamente responsables de los gastos del locatario que ha rescindido contrato.

Artículo 10: (Entrega)

El locatario declara de haber visitado la unidad inmobiliaria, de haberla encontrado adapta al uso convenido y de tomar en conseña las llaves, constituyéndose desde ese momento custodio de la misma. El locatario se empeña a reconseñar la unidad inmobiliaria en el mismo estado en el cual lo ha recibido, caso contrario deberá responder en resarsimiento de los daños efectuados. Se empeña además de respetar las normas del reglamento condominial recibiendo copia del mismo con el presente contrato, así como de empeñarse a observar las deliberaciones de la asamblea de condóminos. En todo caso se encuentra prohibido al locatario comportamientos que puedan ocasionar molestias.

Las partes dan acto en relación al estado del inmueble según el art. 1590 del Código Civil, a continuación:.....

.....

O verbal de entrada en el departamento cómo resulta en el alegado. (4)



Artículo 11 (Modificaciones y daños)

El locatario no puede realizar ninguna modificación, innovación, mejoría o incorporación al inmueble locado y a su destinación de uso, a las conexiones existentes sin previo consenso por escrito de parte del locador.

El locatario exonera expresamente al locador de toda responsabilidad por los eventuales daños directos o indirectos que puedan ocasionarle actos de dependientes del locador, así como también por la interrupción inocente de los servicios.

Artículo 12 (Asamblea)

El locatario tiene derecho a voto, en lugar del propietario de la unidad inmobiliaria locada, en las deliberaciones de la asamblea condominial relativa a los gastos y a la modalidad de gestión de servicios de calefacción y de aire acondicionado. Tiene además el derecho a intervenir, sin voto en las deliberaciones relativas a las modificaciones de otros servicios comunes.

En materia de calefacción y aire acondicionado se aplica además en los casos donde se trate de un edificio en el cual no exista un condominio. En tal caso (y con la observancia en cuanto aplicable de las disposiciones del código civil sobre la asamblea de condóminos) los locadores se reúnen en apósita asamblea, convocada por la propiedad o al menos tres locadores.

Artículo 13 (Conexión de servicios)

El locador, en caso de instalaciones de antena televisiva centralizada, se obliga a servirse únicamente del implanto relativo, quedando autorizado desde ahora el locador en caso de inobservancia a hacer remover o demoler cada antena individual a cargo del locatario, el cual nada podrá pretender, salvo aquello previsto en la ley.

En cuanto al implante térmico autónomo, cuando sea presente, rige la normativa del DPR n 412/93, en especial referencia a lo establecido en el art.11 inc 2 del mismo DPR.

Artículo 14 (Acceso al inmueble)

El locatario debe consentir el acceso al inmueble por parte del locador, su administrador o de aquellos encargados por ellos, en caso de motivadas razones.

En el caso que el locador entienda vender la unidad inmobiliaria locada, el locatario debe consentir la visita una vez por semana, almenos por dos horas con exclusión de los días festivos o en la siguiente modalidad :.....



..... (4)

Artículo 15 (Comisión de conciliación)

La comisión de conciliación, según el art 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti y de acuerdo con el Ministro dell'economia e delle finanze, emanado según el art 4 inc2 de la ley 431/98, está compuesta al máximo por tres miembros de los cuales dos son elegidos entre los pertenecientes a las respectivas organizaciones firmatarias del Accordo territoriale sobre la base de las designaciones, respectivamente, del locador y del locatario y de un tercero, que desarrolla funciones de presidente, sobre la base de la elección operada de dos componentes en el modo ya indicado siempre que los mismos consideren nominarlo. La solicitud de intervento de la Comisión no determina la suspensión de las obligaciones contractuales.

Artículo 16 (Varios)

A todos los efectos del presente contrato, incluso la notificación de los actos ejecutivos, y a los fines de la competencia a juzgar, el locatario elige domicilio en locales a él locados y cuando non los ocupe o detente, en la oficina de la secretaría del Comune donde está situado el inmueble locado.

Cualquier tipo de modificación del presente contrato no puede tener lugar, y no puede ser provada sino es por escrito.

El locador y el locatario se autorizan recíprocamente a comunicar a terceros los propios datos personales en relación a los cumplimientos de la relación contractual (legge n. 675/96).

Todo aquello no previsto en el presente contrato las partes reenvían a lo dispuesto en la materia contractual en el Código Civil dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o las normas vigentes y a los usos locales, junto a la normativa ministerial emanada en aplicación de la Ley n. 431/98 y de los Accordi art 2 y 3.

Otras cláusulas.....
.....



Leído, aprobado, y firmado,

....., el

El locador

El locatario.....

Según el art. 1342 inc 2 del Código Civil, las partes específicamente aprueban los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contrato

El locador

El locatario

NOTAS

(1) Para las personas físicas: nombre y apellido; lugar y fecha de nacimiento; domicilio y número de identificación fiscal. Para personas jurídicas indicar: Razón social, sede, número de identificación fiscal, partida IVA, número de inscripción al Tribunal, nombre y apellido, lugar y fecha de nacimiento del representante legal.

(2) La asistencia es facultativa.

(3) Documento de reconocimiento: tipo y extremos. Los datos deben ser indicados en la denuncia que se deberá presentar a la autoridad de P.S, por parte del locador según el art 12 del decreto-ley del 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.