**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Il/La sig./società ………………………, nato/a a ………………………(….), il ………………….., residente in/con sede legale in ……………………(……), C.F./P.IVA ………………………………………, in persona del legale rappresentante ……………………………………………………………….(di seguito denominato/a “**Host-Locatore**”)

**concede in locazione**

al/alla sig. ………………………nato/a a ………………………(….), il ………………….., residente in ……………………(……), C.F. ………………………………………, carta identità/passaporto no. ………………………………………………….... (di seguito denominato/a “**Ospite-conduttore**”), che accetta, per sé e suoi aventi causa.

1. **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, etc.) ……………………………………………………………………………

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti (rimuovere la dicitura non applicabile nel caso concreto).

*Oppure*

1. **una porzione dell’unità immobiliare** posta in via

………………………. n. ……. piano …… scala …… int. …... composta di n. ….…. vani, oltre cucina e servizi e il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:……………………………………………………………………………………… (descrivere la porzione locata e, laddove applicabile, precisare altresì che l’Ospite avrà l’uso condiviso di servizi e spazi comuni, che l’Host-Locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui al successivo art. 2 è stato imputato in proporzione alla superficie della porzione locata)

non ammobiliata/ammobiliatacome da elenco a parte sottoscritto dalle parti (rimuovere la dicitura non applicabile nel caso concreto).

1. **estremi catastali** identificativi dell'unità immobiliare: ……………………….……...……………………………………………………………
2. **prestazione energetica**:……………………………………………………………………… L’Ospite dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine all’attestazione della prestazione energetica dell'immobile.
3. **sicurezza impianti**……………………………………………………………………….

L’Ospite prende atto che gli impianti esistenti nell’abitazione in oggetto dispongono di certificazione, ai sensi delle disposizioni applicabili (modificare la dicitura a seconda del caso concreto).

1. **tabelle millesimali**: proprietà ……… riscaldamento …….… acqua …… altre …………………

**Premesso che:**

1. l’Host-Locatore e l’Ospite-Conduttore sono membri iscritti alla piattaforma Airbnb disponibile al link <https://www.airbnb.it/> (di seguito, “**Airbnb**”);
2. in quanto membri iscritti, l’Host-Locatore e l’Ospite-Conduttore hanno accettato, in fase di registrazione ad Airbnb, i Termini del Servizio disponibili al presente link [https://www.airbnb.it](https://www.airbnb.it/help/article/2908/termini-del-servizio%23EUSchedule1)/terms che si intendono qui richiamati e che costituiscono parte integrante del presente contratto (“**Termini del Servizio**”);
3. la prenotazione dell’abitazione oggetto del presente contratto è stata effettuata dall’Ospite-Conduttore tramite il sito Airbnb ed è stata regolarmente accettata dall’Host-Locatore attraverso la medesima piattaforma in conformità con i Termini del Servizio;
4. Per la stipulazione del presente contratto l’Host-Locatore e l’Ospite-Conduttore , di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell’assistenza delle associazioni di categoria.

Fermo tutta quanto precede, la locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

***Articolo 1***

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ………………mesi (inserire un periodo di tempo compreso tra 6 mesi e 36 mesi), dal ………………………al………………... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se l’Ospite-Conduttore non comunica all’Host-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 per la città di Milano sottoscritto tra le Associazioni Sindacali Territoriali dei Conduttori e le Associazioni della Proprietà Edilizia, alla presenza dell’Assessore Gabriele Rabaiotti del Comune di Milano, datato 5 marzo 2019 e successivamente integrato e rettificato il 31 luglio 2019 (l’ “**Accordo Territoriale**”), le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto l’Ospite-Conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di …………… presso…………………………(indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508)

***Articolo 3***

*(Canone e termini di pagamento)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo Territoriale, è convenuto in Euro …………………….………..….., da corrispondersi secondo le modalità previste dalla piattaforma di Airbnb e in conformità ai Termini di Pagamento di Airbnb disponibili al seguente link <https://www.airbnb.it/help/article/2909/termini-del-servizio-di-pagamento> (che costituiscono parte integrante del presente contratto).

ovvero (a seconda del caso concreto)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni Sindacali Territoriali dei Conduttori e le Associazioni della Proprietà Edilizia alla presenza dell’Assessore Gabriele Rabaiotti del Comune di Milano, datato 5 marzo 2019 e successivamente integrato e rettificato il 31 luglio 2019 è convenuto in euro ....................... , che il Guest-Conduttore si obbliga a corrispondere secondo le modalità previste dalla piattaforma di Airbnb e in conformità ai termini di Pagamento di Airbnb disponibili al seguente link <https://www.airbnb.it/help/article/2909/termini-del-servizio-di-pagamento> (che costituiscono parte integrante del presente contratto (“Canone”).

Ai fini dell’attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al citato Accordo Territoriale, le parti si impegnano a formulare apposita richiesta congiunta ad una organizzazione della Proprietà Edilizia e dei conduttori firmataria del predetto Accordo Territoriale utilizzando il modello di richiesta allegato all’Accordo Territoriale stesso sub Allegato 6.

**Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, l’Ospite-Conduttore versa/non versa (modificare la dicitura a seconda del caso concreto)all’Host-Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro ………………………….. pari a n…… mensilità del canone (inserire un massimo di tre mensilità), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti all’Ospite-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 e in conformità ai termini di Airbnb disponibili al seguente link <https://www.airbnb.it/help/article/140/come-vengono-gestiti-i-depositi-cauzionali>.

**Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al DM del 16 gennaio 2017. Sono interamente a carico dell’Ospite-Conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro……..) (“**Oneri Accessori**”). Gli Oneri Accessori, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico dell’Ospite-Conduttore , sono da intendersi inclusi nel Canone da corrispondersi secondo le modalità indicate all’Articolo 4, salvo che sia stato specificato diversamente nell’annuncio dell’alloggio pubblicato dall’Host-Locatore su Airbnb. L’Ospite-Conduttore ha diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso l’Host-Locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

**Articolo 6**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico dell’Ospite-Conduttore. L’Host-Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione all’Ospite-Conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all’Amministratore del Condominio.

**Articolo 7**

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dell’Ospite-Conduttore , qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque 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 l’Ospite-Conduttore , fatto salvo quanto previsto dall’articolo 55 della legge n. 392/78.

**Articolo 8**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione dell’Ospite-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**

*(Cancellazione della prenotazione e recesso)*

L’Ospite-Conduttore potrà in ogni momento e pertanto anche prima del termine del soggiorno, effettuare la cancellazione della prenotazione. Resta inteso tra le Parti che la cancellazione della prenotazione e l’eventuale rimborso degli importi anticipati avverrà in conformità ai termini di cancellazione di Airbnb e comporterà il recesso e pertanto lo scioglimento del presente contratto.

**Articolo 10**

*(Consegna)*

L’Ospite-Conduttore dichiara di trovare l’abitazione adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. L’Ospite-Conduttore si impegna a: (i) riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; (ii) rispettare il regolamento dello stabile ove esistente, che dichiara di aver ricevuto con la firma del presente contratto; e (iii) osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato all’Ospite-Conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

**Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

L’Ospite-Conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell’Host-Locatore. L’Ospite-Conduttore esonera espressamente l’Host-Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti dell’Host-Locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 12**

*(Assemblee)*

L’Ospite-Conduttore ha 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. 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 (ferme le previsioni 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)*

L’Ospite-Conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora l’Host-Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese dell’Ospite-Conduttore , il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, l’Ospite-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)*

L’Ospite-Conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare all’Host-Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui l’Host-Locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, l’Ospite-Conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:…………………………………….………………………………………………(modificare o cancellare a seconda del caso concreto)

**Articolo 15**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui al DM del 16 gennaio 2017 è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, dell’Host-Locatore e dell’Ospite-Conduttore .

L’operato della Commissione è disciplinato dal documento “Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E, al sopracitato 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, l’Ospite-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.

L’Host-Locatore e l’Ospite-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 e Regolamento UE 679/2016).

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 all'Accordo Territoriale.

Fermo restando le norme di legge aventi carattere imperativo, in caso di contrasto tra quanto previsto nel presente contratto e i Termini del Servizio, prevarranno questi ultimi.

Letto, approvato e sottoscritto

…………………………….., li …………………

L’Host-Locatore L’ Ospite-Conduttore

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 *(Natura transitoria)*, 3 *(Canone)*, 4 *(Deposito cauzionale)*, 5 *(Oneri accessori)*, 7 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Cancellazione della prenotazione e recesso)*, 10 *(Consegna)*, 11 *(Modifiche e danni)*, 13 *(Impianti)*, 14 *(Accessi)*, 15 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)* e 16 *(Varie)* del presente contratto.

L’Host-Locatore -Locatore L’ Ospite-Conduttore

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Istruzioni per la compilazione e redazione del contratto di locazione abitativa per studenti universitari**

In aggiunta alle indicazioni per la compilazione previste nel testo contrattuale, si riportano di seguito ulteriori istruzioni:

|  |  |
| --- | --- |
| **Articolo Contrattuale** | **Note** |
| Note su assistenza facoltativa delle associazioni | E’ prevista l’assistenza facoltativa delle associazioni delle proprietà e dei conduttori, tranne nei casi di mancata documentazione del motivo di transitorietà (DM del 16 gennaio 2017, art 2 comma 5). |
| **D) Prestazione energetica** | In aggiunta a tale dichiarazione, nei contratti aventi ad oggetto interi stabili e aventi durata superiore ai 30 giorni deve essere allegata copia dell'attestato di prestazione energetica. Nei casi in cui invece oggetto della locazione sia un’unità immobiliare posta all’interno di uno stabile (o una porzione di un’unità immobiliare) non sarà necessario allegare copia dell’attestato di prestazione energetica, anche nel caso in cui il contratto sia superiore ai 30 giorni. |
| **Articolo 2**  ***(Natura transitoria)*** | Nei casi di cui all’art. 1 comma 5 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 n. 431/98 (il “**DM del 16 gennaio 2017**”), sarà necessario indicare, oltre all’Accordo Territoriale, anche i soggetti sottoscrittori dell’Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori). |
| **Articolo 3**  **(Canone)** | Nei casi di cui all’art. 1, comma 5, del DM del 16 gennaio 2017, sarà necessario indicare, oltre all’Accordo Territoriale, anche i soggetti sottoscrittori dell’Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).  occorre riportare l’art. 3 del tipo di contratto allegato al DM 2017 e all’Accordo Milano 2019  ossia: |
| **Articolo 5**  **(Oneri accessori)** | Per le proprietà di cui all’art. 1, commi 5 e 6, del DM del 16 gennaio 2017, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell’intero articolo:  *“Sono a carico dell’*Ospite-Conduttore *, per le quote di competenza esposte all’articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al DM del 16 gennaio 2017 - e di cui il presente contratto costituisce l’allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella l’Host-Locatore e l’*Ospite-Conduttore  *dichiarano di aver avuto piena conoscenza.*  *In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, l’*Ospite-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 l’Host-Locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, l’*Ospite-Conduttore  *versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.*  *L’Host-Locatore dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che l’*Ospite-Conduttore  *approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:*   1. *spese generali …………………………….* 2. *spese ascensore ………………………….* 3. *spese riscaldamento ……………………...* 4. *spese condizionamento ………………….*   *e) …………………………………………*  *f) ………………………………………….…*  *g) ……………………………………………*  *L’Host-Locatore, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata all’*Ospite-Conduttore *. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dall’Host-Locatore, l’*Ospite-Conduttore  *può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all’articolo 6 del DM del 16 gennaio 2017, e costituita con le modalità indicate all’articolo 15 del presente contratto.*  *Sono interamente a carico dell’*Ospite-Conduttore  *i costi sostenuti dall’Host-Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. L’*Ospite-Conduttore *è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.*  *L’*Ospite-Conduttore  *è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, all’Host-Locatore, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà dell’Host-Locatore richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta dell’Host-Locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.*  *Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di Euro ………………….. , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze:*  *al ………………….Euro ……………………………………………………*  *al ………………….Euro ……………………………………………………*  *al ………………….Euro …………………………………………………...*  *al ………………… Euro ……………………………………………………*  *salvo conguaglio.”* |
| **Articolo 6**  **(Spese di bollo e registrazione)** | Nel caso in cui l’Host-Locatore opti per l’applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione. |
| **NOTE per l’attestazione ai fini fiscali** | E’ possibile avvalersi del modulo allegato 6 all’Accordo Milano 2019 o inserire in contratto quanto segue:  Le parti si danno reciprocamente atto che nella conclusione e stipula del presente contratto sono state assistite, a loro richiesta, dall'Organizzazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e dall'Organizzazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , firmatarie dell’Accordo territoriale per il Comune di Milano, le quali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti medesime, confermano che le pattuizioni contenute nel contratto sono conformi a quanto previsto Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano, depositato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  L'Organizzazione della proprietà edilizia L'Organizzazione dei conduttori    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Per conferma degli elementi oggettivi  L’Host-Locatore  ………………………………………………………………………………………...……………………………….  Il Ospite-Conduttore …………………………………………………...…………………………………………………………………… |