

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

La **STUDENTS PLUS S.r.l.** con sede legale in Roma, Via Merulana 88 rappresentata, dal sig. Luigi Ciavattini in qualità di conduttrice dell'immobile sito in Roma in Alessandro Brisse 27-29 virtù di contratto di locazione di natura abitativa intercorrente con _____ stipulato in data _____ con durata ex lege, di seguito denominata **SOCIETA'**, concede in sublocazione al sig. _____ nato a residente _____ via _____, identificato mediante _____ di seguito denominato **CONTRAENTE**, che accetta, la porzione del sopradescritto immobile costituito da n. 1 stanza da condividere/da non condividere con altro sub conduttore, completa di arredo nonché dell'uso della cucina e dei servizi.

Il presente rapporto è disciplinato dalle pattuizioni seguenti:

Art. 1 (Durata e natura del rapporto)

La durata del rapporto è determinata in mesi _____ con decorrenza dal _____ al _____. Il rapporto non è soggetto a rinnovazione tacita al termine del periodo indicato.

Il rapporto ha natura transitoria per espressa richiesta del **CONTRAENTE** il quale dichiara di avere l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo di mesi 1 per documentati motivi di studio. Il rapporto ha altresì carattere transitorio per esigenze della **SOCIETA'** la quale si riserva di concedere in sublocazione la medesima porzione di immobile per il periodo successivo alla scadenza del presente accordo.

Art. 2 (Canone e servizi)

Le parti convengono che il canone di locazione è pari ad €..... (€...../00) mensili da corrispondersi direttamente ad un incaricato della **SOCIETA'** ovvero mediante bonifico bancario in favore di quest'ultima, anticipatamente, entro il giorno cinque del mese di competenza. Il ritardato pagamento oltre il termine indicato determina l'obbligo, in capo al **CONTRAENTE**, di corrispondere, a titolo di penale, la somma di € 15,00 per ogni giorno di ritardo.

Il canone di locazione è determinato sulla base dell'Accordo Territoriale stipulato ai sensi della L. 431/98, tenuto conto del mobilio presente; la parte eccedente è imputabile alle spese condominiali e di riscaldamento centralizzato, nonché ai servizi forniti dalla **SOCIETA'** ed indicati nell'art. 7 del presente accordo.

Art. 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente accordo, il **CONTRAENTE** versa alla **SOCIETA'** la somma di €...../00 (€...../00), imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale così costituito, improduttivo di interessi, sarà reso al **CONTRAENTE**, soltanto al termine del periodo di locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare nonché dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Art. 4 (Pagamento - penale)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto in applicazione del presente accordo non può essere ritardato da pretese o eccezioni del **CONTRAENTE**, quale ne sia il titolo. Il mancato pagamento, per qualsiasi causa, anche di un solo canone mensile, costituisce in mora il **CONTRAENTE**.

Art. 5 (Recesso e rinnovo)

Il contraente ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da comunicare in forma scritta (anche via e-mail) alla società almeno trenta giorni prima della scadenza. La mancata osservanza di tale termine comporta la perdita di una mensilità del deposito cauzionale.

Il contraente può altresì richiedere il rinnovo del contratto previa comunicazione scritta alla società almeno trenta giorni prima della scadenza. La inosservanza di tale termine obbliga il contraente al rilascio dell'immobile alla scadenza della locazione.

Art. 6 (Uso – divieto di sublocazione)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del **CONTRAENTE** il quale, con la sottoscrizione del presente accordo, dichiara espressamente di aver visitato l'immobile e che questo è idoneo all'uso convenuto. E' fatto espressamente divieto di sublocare e cedere a terzi la parte dell'immobile locato, salvo autorizzazione scritta da parte della **SOCIETA'**.

Art. 7 (Servizi accessori)

Il **CONTRAENTE** ha diritto di godere, unitamente agli altri subconduttori della medesima unità immobiliare, degli elettrodomestici ivi presenti di proprietà della Società, con particolare riferimento alla

macchina lavatrice, al forno a microonde, all'aspirapolvere, al ferro da stiro. Il CONTRAENTE può, inoltre usufruire del servizio ADSL.

Art. 8 (Obblighi del CONTRAENTE – Condizione risolutiva espressa)

E' fatto obbligo al CONTRAENTE di rispettare il "Obblighi e Mansioni di Manutenzione", integrato con il contratto del quale, con la sottoscrizione del presente, il CONTRAENTE dichiara di prendere visione e di accettare. **E' ASSOLUTAMENTE VIETATO TENERE ANIMALI NELL'APPARTAMENTO.** Ripetute e continue violazioni del citato documento costituiscono grave inadempimento ed attribuiscono alla SOCIETA' la facoltà di dichiarare la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c., con il diritto al risarcimento dei danni subiti nella misura pari a due mensilità del canone indicato all'art. 2.

Art. 9 (Consegna e accessi)

Il CONTRAENTE, con la sottoscrizione del presente accordo, dichiara di ricevere le chiavi dell'immobile e di prendere in consegna l'immobile stesso, costituendosene custode. Il CONTRAENTE si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso e fatto salvo il risarcimento del danno.

Il CONTRAENTE si obbliga a consentire l'accesso nella stanza alla SOCIETA' ovvero ad incaricati di questa previo preavviso di giorni uno.

Art. 10 (Modifiche – Innovazioni)

E' fatto divieto al CONTRAENTE di apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile, ai suoi impianti ed alla sua destinazione senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il CONTRAENTE esonera espressamente la SOCIETA' da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti di terzi nonché per interruzioni dei servizi.

Art. 11 (Spese Manutenzione)

Le spese relative alla ordinaria manutenzione sono a carico del CONTRAENTE così come le spese di straordinaria manutenzione determinate da comportamenti colposi del medesimo CONTRAENTE.

Art. 12 (Rilascio dell'Immobile - Penale)

Il CONTRAENTE si obbliga a rilasciare l'immobile locato, entro le ore 10,00 del giorno di scadenza del rapporto al fine di consentire alla SOCIETA' la consegna in favore del successivo subconduttore. Il mancato rilascio nel termine indicato determina l'obbligo a carico del CONTRAENTE di corrispondere alla SOCIETA', a titolo di penale, la somma di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo.

Art. 13 (Domicilio corrispondenza)

Ogni comunicazione relativa al presente accordo sarà inoltrata dalla SOCIETA' al CONTRAENTE nel domicilio che quest'ultimo dichiara di eleggere nell'immobile condotto in sublocazione.

Art. 14 (Foro competente)

Per ogni controversia o azione derivante dal presente rapporto è espressamente convenuta l'esclusiva competenza del Foro di Roma. Ogni altro foro escluso, anche in deroga agli artt. 31 e segg. e 20 e c.p.c..

Letto, confermato e sottoscritto in Roma

LA SOCIETA'

IL CONTRAENTE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1342, II c.c., le parti specificamente approvano le clausole di cui agli articoli 1 (Durata e natura del rapporto), 2 (Canone e servizi), 4 (Pagamento – Penale), 8 (, (Obblighi del CONTRAENTE – Condizione risolutiva espressa), 12 (Rilascio dell'Immobile - Penale), 14 (Foro competente)

LA SOCIETA'

IL CONTRAENTE