# LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)*

*Modello predisposto da PDF-Toolz che riproduce il testo dell'Allegato C (DM 16/01/2017, G.U. n. 62 del 15/03/2017); PDF-Toolz non è affiliato al Ministero né ad alcun ente pubblico. Compila a schermo, stampa una copia per ciascuna parte e firma. Dove l'Allegato C prevede alternative («cancellare la parte che non interessa», nota 5 dell'Allegato C) barra la casella che interessa; le parti non barrate non si applicano. Eventuali clausole aggiuntive vanno solo nell'art. 16 («Altre clausole»).*

## LOCATORE

Il/La _____ nato/a a _____ il _____

domiciliato/a in _____ C.F. _____

☐ e _____ nato/a a _____ il _____

domiciliato/a in _____ C.F. _____

☐ **oppure, se persona giuridica:** ragione sociale _____ sede _____

C.F. _____ P. IVA _____ n. iscrizione al Tribunale/Registro imprese _____

legale rappresentante (nome, cognome, luogo e data di nascita) _____

di seguito denominato/a locatore (assistito/a da _____ in persona di _____

) concede in locazione a

## CONDUTTORE

1) nome e cognome _____ nato/a a _____ il _____

domiciliato/a in _____ C.F. _____

documento di riconoscimento (tipo, numero, rilasciato da, data) _____

☐ 2) nome e cognome _____ nato/a a _____ il _____

domiciliato/a in _____ C.F. _____

documento di riconoscimento (tipo, numero, rilasciato da, data) _____

☐ 3) nome e cognome _____ nato/a a _____ il _____

domiciliato/a in _____ C.F. _____

documento di riconoscimento (tipo, numero, rilasciato da, data) _____

☐ **oppure Azienda per il diritto allo studio:** denominazione e sede _____

C.F. _____ legale rappresentante (nome, cognome, luogo e data di nascita) _____

di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante il documento di riconoscimento sopra indicato (assistito/a da _____ in persona di _____

), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

## IMMOBILE

☐ **A) l'unità immobiliare** oppure ☐ **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: _____

**(solo B)** 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.

*Nota 7 dell'Allegato C: la durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.*

### 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 _____

**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 _____ in data _____ , 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 e produttiva 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: _____

*Nota 10 dell'Allegato C: massimo tre mensilità.*

**Articolo 5**
**(Oneri accessori)**

**Testo base (immobile in edificio condominiale).** 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.

**Formulazione sostitutiva dell'intero articolo (nota 12: proprietà di cui all'art. 1, commi 5 e 6 del DM e, comunque, immobili posti in edifici non condominiali).** Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il 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, 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, 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.

La locatrice 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 il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali _____ b) spese ascensore _____ c) spese riscaldamento _____

d) spese condizionamento _____ e) _____ f) _____ g) _____

La locatrice, 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 al 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 dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice 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. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima

pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice 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 della locatrice, 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.

*Il rinvio all'«articolo 14 del presente contratto» è riprodotto come nel testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale (la Commissione è disciplinata dall'articolo 15).*

**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 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.

*Nota 14 dell'Allegato C: nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.*

**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 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**
**(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, 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**
**(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 deperimento 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.

**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, 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:**

a) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

b) Il conduttore dichiara di essere residente nel Comune di _____ , diverso dal Comune di _____ in cui frequenta il corso di studi indicato all'articolo 2.

c) In deroga all'articolo 9, il conduttore può recedere anche in assenza di gravi motivi con preavviso di _____ mesi mediante lettera raccomandata.

d) Si allega planimetria sottoscritta dalle parti con evidenziata la porzione locata in uso esclusivo e le parti in uso comune.

e) Il locatore rinuncia, per tutta la durata del contratto, all'aggiornamento del canone, anche nella misura della variazione ISTAT.

**f) Ulteriori clausole:**

_____

_____

_____

*Clausole a)-e): testo predisposto da PDF-Toolz, non presente nell'Allegato C. a) è richiesta dall'art. 6, c. 3, D.Lgs. 192/2005 (nei contratti di locazione di singole unità immobiliari non serve allegare copia dell'APE); b) indica il requisito della residenza in un Comune diverso; c) solo se l'Accordo territoriale lo ammette. Le caselle non barrate non si applicano.*

**Letto, approvato e sottoscritto**

_____ , li _____

| **Il locatore** | **Il conduttore** | **Il conduttore (2)** | **Il conduttore (3)** |
|---|---|---|---|
| *firma* | *firma* | *firma* | *firma* |

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** | **Il conduttore (2)** | **Il conduttore (3)** |
|---|---|---|---|
| *firma* | *firma* | *firma* | *firma* |

# ALLEGATO - VERBALE DI CONSEGNA E INVENTARIO

*Allegato al contratto di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 10 del contratto e dell'art. 1590 del Codice civile (facoltativo: compilalo se all'art. 10 hai barrato «allegato verbale di consegna»)*

Contratto stipulato il _____ tra il locatore _____ e il conduttore _____

immobile in _____ Data di consegna: _____

Chiavi consegnate (numero e tipo): _____

Letture contatori: luce _____ gas _____ acqua _____ riscaldamento _____

## STATO DEGLI AMBIENTI

| Ambiente | Stato (pareti, pavimenti, porte e finestre, impianti) | Note |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## ARREDI ED ELETTRODOMESTICI (se l'immobile è ammobiliato)

| Bene | Quantità | Stato |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

☐ Le parti allegano fotografie datate dello stato dell'immobile, sottoscritte o comunque riconosciute da entrambe.

**Annotazioni**

Luogo e data _____

| Il locatore | Il conduttore | Il conduttore (2) | Il conduttore (3) |
|---|---|---|---|
| *firma* | *firma* | *firma* | *firma* |

# ALLEGATO D - TABELLA ONERI ACCESSORI

*Ripartizione fra locatore (L) e conduttore (C) - DM 16 gennaio 2017, Allegato D (GU n. 62 del 15/03/2017, pp. 110-112). Richiamata dall'art. 5 del contratto.*

| | |
|---|---|
| **ASCENSORE** | |
| Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni | **C** |
| Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti | **L** |
| Adeguamento alle nuove disposizioni di legge | **L** |
| Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione | **C** |
| Ispezioni e collaudi | **C** |
| **AUTOCLAVE** | |
| Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) | **L** |
| Manutenzione ordinaria | **C** |
| Imposte e tasse di impianto | **L** |
| Forza motrice | **C** |
| Ricarico pressione del serbatoio | **C** |
| Ispezioni, collaudi e lettura contatori | **C** |
| **IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI** | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione | **L** |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione | **C** |
| Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme | **L** |
| Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme | **C** |
| Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni | **L** |
| Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni | **C** |
| Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili | **L** |
| Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili | **C** |
| Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza | **L** |
| Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza | **C** |
| **IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA** | |
| Installazione e sostituzione degli impianti | **L** |
| Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti | **L** |
| Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario | **C** |
| Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale | **C** |
| Lettura dei contatori | **C** |
| Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua | **C** |
| **IMPIANTI SPORTIVI** | |
| Installazione e manutenzione straordinaria | **L** |
| Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) | **C** |
| Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) | **C** |
| **IMPIANTO ANTINCENDIO** | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto | **L** |
| Acquisti degli estintori | **L** |
| Manutenzione ordinaria | **C** |
| Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi | **C** |
| **IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI** | |
| Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare | **L** |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare | **C** |
| **PARTI COMUNI** | |
| Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico | **L** |
| Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico | **C** |
| Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari | **L** |
| Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari | **C** |
| Manutenzione straordinaria della rete di fognatura | **L** |
| Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti | **C** |
| Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere | **L** |
| Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni | **C** |
| Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni | **C** |
| Installazione e sostituzione di serrature | **L** |
| Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati | **C** |
| Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo | **L** |
| Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo | **C** |
| Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile | **C** |
| Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali | **L** |

| | |
|---|---|
| **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO** | |
| Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti | **L** |
| Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti | **C** |
| Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario | **C** |
| Rifacimento di chiavi e serrature | **C** |
| Tinteggiatura di pareti | **C** |
| Sostituzione di vetri | **C** |
| Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare | **C** |
| Verniciatura di opere in legno e metallo | **C** |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento | **C** |
| Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento | **L** |
| **PORTIERATO** | |
| Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. | **L10% C90%** |
| Materiale per le pulizie | **C** |
| Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l. | **L10% C90%** |
| Manutenzione ordinaria della guardiola | **L10% C90%** |
| Manutenzione straordinaria della guardiola | **L** |
| **PULIZIA** | |
| Spese per l'assunzione dell'addetto | **L** |
| Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. | **C** |
| Spese per il conferimento dell'appalto a ditta | **L** |
| Spese per le pulizie appaltate a ditta | **C** |
| Materiale per le pulizie | **C** |
| Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia | **L** |
| Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia | **C** |
| Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie | **C** |
| Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti | **C** |
| Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva | **C** |
| Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori | **L** |
| Sacchi per la preraccolta dei rifiuti | **C** |
| **SGOMBERO NEVE** | |
| Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso | **(non indicato)** |

Legenda: L = locatore · C = conduttore. «Sgombero neve»: la tabella pubblicata in Gazzetta Ufficiale non indica la ripartizione; verifica l'Accordo territoriale o accordatevi nell'art. 16 del contratto.

# CHECKLIST - DA NON ALLEGARE AL CONTRATTO

*Requisiti, documenti, attestazione e registrazione. Stime indicative: il calcolo definitivo delle imposte lo fa il modello RLI.*

## 1. REQUISITI (DM 16 gennaio 2017, art. 3)

Corso: laurea master dottorato specializzazione/perfezionamento AFAM (L. 508/1999)

*Master e dottorati: il contratto per studenti è ammesso, ma la detrazione del 19% per gli studenti fuori sede (codice 18 del 730) no.*

Università / istituto: _____ Comune del corso: _____

Comune di residenza dello studente: _____ Comune dell'immobile: _____

☐ Lo studente risiede in un Comune diverso da quello del corso (se è lo stesso Comune, questo contratto non si può usare).

☐ L'immobile è nel Comune sede del corso o in un Comune limitrofo (alcuni accordi indicano quali).

☐ Durata _____ mesi (da 6 a 36). ☐ Deposito _____ mensilità (massimo 3).

Accordo territoriale vigente depositato il _____ presso il Comune di _____ ☐ nessun accordo (art. 3, B)

Fascia dell'accordo per la zona: minimo _____ massimo _____ Canone annuo _____ ☐ entro la fascia

*Se affitti più stanze dello stesso alloggio, secondo la guida dell'Agenzia delle Entrate (DR Emilia-Romagna) il totale dei canoni non può superare il massimo dell'accordo per l'intero alloggio; il metodo di calcolo lo stabilisce l'accordo.*

## 2. DOCUMENTI DA PREPARARE

☐ Documento d'identità e codice fiscale di tutte le parti

☐ Certificato o autocertificazione di iscrizione al corso, se l'accordo o l'associazione lo chiede

☐ Visura o dati catastali; attestato di prestazione energetica (APE)

☐ Testo dell'accordo territoriale vigente ed eventuali moduli di calcolo del canone

☐ Elenco degli arredi e verbale di consegna (se arredato); planimetria (se affitti una porzione)

☐ Regolamento di condominio, se esiste (art. 10)

## 3. DOPO LA FIRMA

☐ Contratto assistito dalle organizzazioni, oppure ☐ attestazione di rispondenza richiesta a un'organizzazione firmataria dell'accordo (necessaria per le agevolazioni fiscali).

*Più stanze dello stesso alloggio con contratti stipulati contestualmente e con lo stesso contenuto economico e normativo: basta un'unica attestazione (Agenzia delle Entrate, risposta 105/2018). Dal DL 73/2022 (art. 7) l'attestazione vale anche per i contratti successivi con lo stesso contenuto, finché non cambiano l'immobile o l'accordo.*

☐ Registrazione entro il _____ (30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza, se anteriore) con RLI web, in ufficio o tramite intermediario.

Codice RLI: _____ (L1 o L2).

Comune ad alta tensione abitativa: sì no da verificare. Cedolare secca: sì (10% nei Comuni ad alta tensione abitativa, 21% negli altri)

☐ no

Regime ordinario - imposta di registro stimata, prima annualità: euro _____ (metà a carico dello studente) + bollo 16 euro ogni 4 facciate o 100 righe, per ogni copia (a carico dello studente).

☐ Comunicazione documentata della registrazione al conduttore e all'amministratore di condominio nei 60 giorni successivi (L. 431/1998, art. 13).

☐ Studente cittadino extra UE: comunicazione scritta all'autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore (d.lgs. 286/1998, art. 7).

☐ Prima scadenza il _____ : lo studente può dare disdetta dal _____ al _____ . Se il contratto si rinnova, la proroga va comunicata con RLI (e l'imposta versata) entro 30 giorni dalla scadenza.

☐ Studente o famiglia: per la detrazione del 19% servono almeno 100 km e una Provincia diversa, pagamenti tracciabili e una dichiarazione sostitutiva: pdf-toolz.com/it/autocertificazione-affitto-studenti-fuori-sede

**Note**

*Fonti: L. 431/1998 (artt. 5, 8, 13); DM 16/01/2017 (art. 3, Allegati C e D); Agenzia delle Entrate: istruzioni modello RLI, schede «Quanto si paga», «Proroga» e «Cedolare secca», risoluzione 31/E/2018, risposta 105/2018; DL 73/2022, art. 7; d.lgs. 286/1998, art. 7; D.Lgs. 192/2005, art. 6. Dal 1° gennaio 2027 le agevolazioni dell'art. 8 L. 431/1998 e la cedolare secca sono negli artt. 39 e 203 del nuovo TUIR (D.Lgs. 117/2026).*