

DISCIPLINARE

“FONDO DI GARANZIA AFFITTI STUDENTI” (costituito con delibera CDA/29-04-2022/137)

Il presente Disciplinare, in esecuzione del protocollo d'intesa stipulato tra l'Università degli Studi di Parma e le Associazioni della Proprietà maggiormente rappresentative sul territorio, APE, ASPPI e APPC, detta le condizioni di accesso all'iniziativa e contiene termini e modalità di escussione della garanzia prestata dal Fondo oltre a ogni conseguente azione.

1. FINALITA'

Il “Fondo di garanzia affitti studenti” (di seguito brevemente “Il Fondo”), si pone il duplice obiettivo di:

- supportare gli studenti e le studentesse che, pur non avendo avuto accesso ai benefici del diritto allo studio in ragione delle relative graduatorie, si trovino ugualmente in condizioni economiche disagiate, consentendo la concessione di canoni calmierati sul mercato degli affitti;
- ridurre per il locatore, nell'ambito di un contratto di locazione, l'entità del rischio derivante dall'insolvenza del conduttore e/o dai danni da quest'ultimo arrecati.

Il Fondo, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione e gestito dal Centro Accoglienza e Inclusione – (C.A.I.) dell'Università degli Studi di Parma, è attivabile a vantaggio del proprietario–locatore garantito a fronte di eventuali inadempimenti e/o danni arrecati dal conduttore nell'arco di durata del rapporto contrattuale e rimborsa – come meglio specificato nel prosieguo – sino ad un importo massimo di n. 6 mensilità di canone a fronte della messa in mora del conduttore da parte del locatore, da effettuarsi dopo 30/gg dalla scadenza del primo canone non corrisposto.

Il Fondo è inizialmente costituito dalle entrate derivanti dalla quota del 5 x 1000 anno 2021, dai contributi elargiti da privati e successivamente implementato dai depositi cauzionali che gli stessi studenti affittuari verseranno al momento della stipula del contratto di affitto, come previsto dal presente Disciplinare, nonché da ulteriori contributi di natura privata.

2. BENEFICIARI

Beneficiano dei vantaggi offerti dal Fondo:

- in qualità di Conduttori: gli Studenti iscritti all'Università degli Studi di Parma che, previa domanda da effettuarsi con le modalità di cui al successivo punto 4.1, risultano in possesso dei requisiti di cui al punto 3;
- in qualità di locatori: i proprietari di immobili ubicati nel Comune di Parma iscritti alle Associazioni della Proprietà maggiormente rappresentative firmatarie del Protocollo d'intesa con la citata Università, i cui immobili presentano i requisiti di cui al punto 3.2.

3. REQUISITI DI ACCESSO

3.1 Requisiti degli studenti/conduttori

Previa domanda, possono accedere ai Contratti di locazione garantiti dal Fondo esclusivamente gli studenti iscritti all'Università degli Studi di Parma che:

- a. sono in regola con il pagamento di tasse e contributi universitari;
- b. presentano valida Attestazione ISEE per prestazioni agevolate per il diritto allo studio universitario o, in alternativa, Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) precompilata in corso di validità, accessibile, mediante i servizi telematici di INPS, direttamente o tramite Centri di Assistenza Fiscale (CAF), di valore non superiore a € 35.000,00. In caso di numero di richieste superiore al numero di posti letto/alloggi disponibili, ha precedenza lo studente con indicatore ISEE inferiore;
- c. accettano di condurre in locazione un immobile o una porzione di immobile (posto letto), in condivisione con altri soggetti/conduttori individuati dal proprietario, esercitando la relativa scelta, con conseguente sottoscrizione del contratto, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione di ammissione al Contratto di locazione garantito, inviata dalla piattaforma telematica, previa valutazione favorevole del possesso dei requisiti di cui alle precedenti lett. a) e b);
- d. accettano le condizioni generali di locazione contenute nel presente Disciplinare, con contestuale assunzione degli impegni ivi previsti, come nel prosieguo meglio specificati.

3.2 Requisiti dei proprietari/locatori e degli immobili o porzioni di immobili locati

Accedono al Fondo i proprietari di immobili ad uso abitativo che:

- a. Sono iscritti alle Associazioni della Proprietà maggiormente rappresentative, sedi di Parma e Piacenza, accettano di locare un immobile di proprietà o parte di esso esclusivamente a studenti universitari che ne facciano richiesta tramite i canali informatici di Ateneo dedicati;
- b. Dichiarano, sotto la propria responsabilità, che l'immobile offerto in locazione è conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente, con conseguente possesso delle certificazioni di legge oltre ad arredamento idoneo e funzionale all'uso;
- c. Si impegnano a richiedere a titolo di canone di locazione un importo corrispondente a quanto previsto al punto 5 lett. a. del presente Disciplinare;
- d. Accettano e si impegnano a sottoscrivere i contratti di locazione garantiti dal Fondo secondo i contenuti previsti nel presente Disciplinare.

4. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ACCESSO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE GARANTITO

4.1 Procedura per gli Studenti/Conduttori

- a. La procedura di accesso al contratto di locazione garantito dal Fondo si attiva su impulso dello studente interessato, che, a pena di inammissibilità, utilizzando le credenziali fornite da UniPR all'atto dell'iscrizione/immatricolazione, inoltra formale richiesta, accedendo alla piattaforma telematica dedicata, allega valida attestazione ISEE, dichiara di possedere i requisiti di cui al precedente punto 3.1 e accetta i termini le condizioni del servizio, così come descritti nel presente Disciplinare;

- b. Il Gestore del Fondo, verificata la regolarità della domanda e delle dichiarazioni ivi rese, predispone un elenco di idonei ammessi al Fondo di Garanzia, stilata in ordine crescente di indicatore ISEE (dal più basso al più alto);
- c. Gli studenti ammessi al Fondo di Garanzia, ricevono espressa comunicazione di ammissione. Da tale comunicazione lo studente potrà effettuare la scelta dell'immobile o posto letto tra quelli disponibili nella Sezione "Alloggi".

4.2 Procedura per proprietari/locatori

- a. Il Proprietario che intende locare il proprio immobile o parte di esso, beneficiando della garanzia del Fondo affitti studenti, deve caricare nella piattaforma di Ateneo dedicata al Fondo, la documentazione fotografica dell'immobile proposto in locazione (almeno una foto per ciascuna stanza), compilare il form dedicato con una breve descrizione dell'immobile e con l'indicazione dell'ubicazione dello stesso e del costo dell'alloggio/posto letto, e rendere le dichiarazioni ivi previste;
- b. L'elenco degli immobili è sempre aperto e viene costantemente aggiornato.

5. CONTENUTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE GARANTITI

I contratti di locazione garantiti dal Fondo dovranno essere stipulati per iscritto, a cura delle Associazioni della Proprietà cui i rispettivi locatori aderiscono.

Oltre ai consueti dati, patti e condizioni, i contratti che secondo il caso specifico e/o le indicazioni dell'Università potranno essere liberi o ad uso transitorio/studenti, dovranno obbligatoriamente contenere le seguenti clausole che le parti, per quanto di rispettiva competenza, dichiarano e si impegnano ad accettare a far tempo dall'adesione al Fondo:

- a. canone mensile: non superiore a € 300 per la camera singola e ad € 200 per il posto letto in stanza condivisa, oltre spese e utenze;
- b. deposito cauzionale: a garanzia del rispetto di tutti i patti contrattuali, il Conduttore, all'atto della sottoscrizione del contratto, versa al Fondo n. 1 mensilità di cauzione. La restituzione di detto importo, salve le ipotesi di cui alle successive lettere i) ed l), avviene, a cura dell'U.O. Ragioneria Generale ed Economato dell'Università di Parma, all'atto del rilascio dell'immobile, previa verifica dello stato dei luoghi da effettuarsi in contraddittorio tra i contraenti;
- c. il Conduttore si impegna a versare, anche in solido con uno o entrambi i genitori o altri soggetti (in tale caso il Locatore assume l'obbligo di cui alla successiva lett. d), il canone di locazione alle scadenze previste contrattualmente e si impegna a custodire con cura e diligenza, nel rispetto delle regole condominiali, l'immobile condotto;
- d. il Locatore si obbliga a comunicare al gestore del Fondo l'esistenza di eventuali ulteriori garanzie a supporto del contratto di locazione (es. garanzia prestata da soggetti diversi dal Conduttore) e si obbliga a escutere preventivamente tali garanzie rispetto a quella del Fondo;
- e. recesso anticipato del conduttore: il conduttore può recedere dal contratto di affitto in qualsiasi momento, con un preavviso non inferiore rispettivamente a 3 o 4 mesi a seconda che sia stato sottoscritto un contratto transitorio/studenti o un contratto libero, utilizzando il **Modello "Recesso anticipato Conduttore"**, reperibile nella sezione Modulistica della Piattaforma, da inviare tramite

lettera raccomandata a/r al locatore mettendo in conoscenza il gestore del Fondo (Centro Accoglienza e Inclusione – (C.A.I.) - Università degli Studi di Parma – P.le San Francesco 3, 43121 Parma) e l'Associazione che si è occupata della stipula del contratto;

- f. il Locatore si obbliga a comunicare al conduttore e per conoscenza al gestore del Fondo qualsiasi modificazione intervenuta nel contratto stesso, entro 30 giorni, utilizzando l'apposito **Modello "Comunicazione modificazione contratto"** reperibile nella sezione Modulistica della Piattaforma. Nella modificazione del contratto rientra la possibilità di proroga dello stesso con relativa estensione della garanzia prestata dal Fondo;
- g. divieto di sostituzione del conduttore mediante l'istituto del subentro nel medesimo contratto garantito già in essere;
- h. escussione della garanzia (attivabile una sola volta nell'ambito di ciascun rapporto locatizio), secondo i termini e le modalità di cui al successivo punto 6 del presente Disciplinare;
- i. ove il Fondo intervenga a versare i canoni insoluti in luogo del conduttore moroso:
 - il Conduttore moroso, deve ristorare il Fondo dell'esborso sostenuto in sua vece, nel termine di giorni 30 dalla ricezione della relativa richiesta. In caso di decorso infruttuoso del termine assegnato e fino alla data del soddisfo del credito vantato, l'Ateneo procede a bloccare la carriera universitaria dell'interessato, ad eccezione del solo caso in cui il soddisfo può avvenire, per compensazione, trattenendo proporzionalmente eventuali crediti loro dovuti a qualunque titolo; al fine di rientrare dell'importo erogato a garanzia, il Fondo può altresì trattenere il deposito cauzionale, in misura corrispondente a quanto versato, con conseguente obbligo a carico del conduttore di tempestiva ricostituzione dello stesso;
- j. il contratto deve riportare gli estremi della polizza assicurativa, attivata dalla UO contratti pubblici, a copertura dei danni arrecati dai conduttori all'immobile, pertinenze, accessori e beni mobili ivi collocati. Resta a carico del Conduttore la quota pari al 30% del valore dei danni arrecati all'immobile per suo fatto e colpa. Per la parte eccedente il valore del 30% del danno, da stimarsi con perizia a cura della Compagnia Assicuratrice, opera la copertura assicurativa.
- k. La richiesta di attivazione della polizza, da effettuarsi utilizzando il **Modello – "Richiesta risarcimento danni"**, reperibile nella sezione Modulistica della Piattaforma, deve essere inoltrata, a cura del locatore, alla UO contratti pubblici - Università degli Studi di Parma, corredata da documentazione fotografica e, ove esistente, contabile (fatture di acquisto, scontrini ecc.), nel termine massimo di 30/gg dalla scoperta del danno.
- l. Per gli importi, eccedenti la franchigia sopra citata, corrisposti a titolo di risarcimento del danno accertato è esercitato il diritto di rivalsa nei confronti dello studente responsabile, se del caso, anche trattenendo il deposito cauzionale nella misura proporzionale all'entità del risarcimento corrisposto;
- m. il costo per la redazione del contratto, a carico di ciascuna Parte, è quantificato nella misura fissa di € 60,00;
- n. le parti aderiscono ai principi del Codice Etico e di comportamento dell'Ateneo e dichiarano di conoscere e accettare le condizioni e le procedure di attivazione del Fondo, di cui al presente Avviso.

6. ATTIVAZIONE FONDO DI GARANZIA E MODALITA' DI ESCUSSIONE

Il Fondo rimborsa al proprietario l'importo del/dei canoni non pagati dal conduttore, sino all'importo massimo pari a 6 mensilità di canone, a partire dal verificarsi dell'inadempienza relativa alla prima mensilità, previa messa in mora senza esito del conduttore da parte del proprietario o dell'Associazione dei proprietari (cui lo stesso sia iscritto) in nome e per conto del proprietario.

L'inquilino è costituito in mora dal proprietario tramite il **"Modello – Costituzione in mora del conduttore moroso"**, reperibile nella sezione Modulistica della Piattaforma, inoltrata tramite lettera raccomandata A/R, entro 30 giorni dal verificarsi del mancato pagamento del canone; qualora il proprietario non si attivi entro tale termine, i canoni relativi al tempo intercorrente tra lo stesso (primo canone insoluto) e la tardiva messa in mora non saranno coperti dalla garanzia del Fondo.

L'escussione della garanzia avviene attraverso richiesta inviata, a pena di inammissibilità, tramite il **Modulo "Richiesta attivazione Fondo di garanzia"**, reperibile nella sezione Modulistica della Piattaforma, da inviare tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, al:

U.O. Ragioneria Generale ed Economato - Università degli Studi di Parma
Via Università 12- 43121 PARMA

oppure via pec protocollo@pec.unipr.it

e p.c.

Centro Accoglienza e Inclusione – (C.A.I.) - Università degli Studi di Parma
Via Università 12- 43121 PARMA

Alla richiesta devono essere allegati copia della messa in mora del conduttore, copia del contratto di locazione oggetto di garanzia e di ogni altro documento ivi previsto.

A seguito dell'escussione della garanzia e del versamento al proprietario dei canoni non pagati dal conduttore, quest'ultimo è tenuto a reintegrare la somma anticipata dal fondo di garanzia, senza interessi, nel termine massimo di trenta giorni dall'avvenuto pagamento, previa ricezione di idoneo avviso. Decorso inutilmente il predetto termine, l'Università blocca la carriera dello studente e dà avvio alle procedure giudiziali per il recupero del proprio credito. Qualora il conduttore provveda a saldare il debito, comprensivo di spese e compensi di procedura, prima della conclusione di dette procedure giudiziali, l'Ateneo rinuncia alla prosecuzione delle stesse.

Nella fase attuativa, l'Ateneo può valutare di concedere, a favore di studenti meritevoli oppure in caso di pagamenti parziali del debito, dilazioni di pagamento con la predisposizione di piani di rientro firmati per accettazione dal conduttore moroso.

Se lo studente/conduttore moroso risulta beneficiario di contributi, a qualunque titolo erogati dall'Università, l'Ateneo può trattenere tali importi fino a concorrenza di quanto corrisposto dal Fondo al locatore a garanzia delle proprie inadempienze.

Il conduttore può usufruire della garanzia del Fondo per una sola volta a seguito della quale il contratto di locazione prosegue senza più alcuna garanzia.

7. CONTROLLI

L'Ateneo e per esso il Centro Accoglienza e Inclusione – (C.A.I.) che gestisce il Fondo, ha facoltà di controllare la veridicità delle dichiarazioni rese dal Locatore e dal Conduttore.

8. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie eventualmente derivanti dall'interpretazione del presente Disciplinare sono deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di Parma.

9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito delle procedure cui si riferisce il presente Disciplinare. L'informativa estesa sul trattamento dei dati dei soggetti aderenti è reperibile al link <https://www.unipr.it/informative>