



**Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI - REDAELLI"**

ATTI N° /

.....

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO ABITATIVO**

**ai sensi dell'Art. 2, comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998, n°431
(con esclusione delle fattispecie di cui all'Art. 1, commi 2 e 3, stessa Legge)**

.....

.....

Con la presente scrittura privata l'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI - REDAELLI", con sede legale e amministrativa in Via Bartolomeo D'Alviano n. 78 - Milano - Cod. Fiscale n. 80063990156 di seguito denominata LOCATORE, qui rappresentata dal Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare da Reddito, Ing. Andrea POLLETTA, vista la Determinazione Dirigenziale n. ... del ..., concede in locazione al

Sig.

[nato a , il , identificato mediante rilasciata da in data , residente in , VIA , n. C.F. n. (di seguito denominato/a CONDUTTORE), che accetta l'unità locativa n. , ad uso abitazione, sita in , via , n. , piano , scala , di m² circa, composta di n° vani, e dotata altresì dell'elemento accessorio cantina/solaio

TABELLE MILLESIMALI : Copia delle Tabelle millesimali in vigore viene consegnata al conduttore all'atto della sottoscrizione del presente contratto

Acqua		MILLESIMI		
Addebito n°. persone	Spese Generali	Ascensore	Riscaldamento	
			Quota Condominio	Quota proporzionata singolo Stabile
	col. a	col. b	col. c	col. d
0		0		

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del D.L. 11/7/92, n.333 (convertito dalla L. 8/8/92, n. 359) **ESTREMI CATASTALI** identificativi dell'Unità locativa: Foglio n.°, Mappale n.°, Sub n.°, Zona , Categoria A/, Classe .

L'immobile è dotato di dichiarazione di conformità degli impianti delle parti comuni e della centrale termica ai sensi della Legge n°. 38/08, di collaudo statico; il conduttore dichiara di aver ricevuto ogni documentazione in ordine all'A.P.E. dell'edificio, nonché il relativo attestato di certificazione energetica in classe, unito al presente contratto.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

ART. 1 - DURATA DEL CONTRATTO - La durata della locazione viene convenuta in anni dal sino al , e si intenderà rinnovata per altri anni nell'ipotesi in cui il locatore almeno 6 mesi prima della scadenza non comunichi al conduttore motivata disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 Dicembre 1998, n°431 a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia.

Preventivamente alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione alla controparte con lettera raccomandata a.r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data naturale di cessazione della locazione.

ART. 2 – RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia almeno 6 mesi prima della data del recesso.

ART. 3 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi come da stato di famiglia, e precisamente:

-

Non è pertanto consentito dare alloggio a persone che non facciano parte del suddetto nucleo familiare, al di là di breve ed occasionale ospitalità. Il conduttore si impegna a comunicare al locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 Luglio 1978, n°392 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Costituzionale 7 Aprile 1988, n°404.

ART. 4 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE - Il conduttore non potrà sublocare, cedere o comodare, in tutto o in parte, l'unità locativa locata, né consentirne l'uso a terzi, ancorché gratuitamente, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 Codice Civile.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE - Il canone di locazione è convenuto in EURO (=) ovvero € ___ x m² ___ oltre le spese accessorie quantificate indicativamente (salvo conguaglio) in EURO (=) e quindi, pari complessivamente a EURO _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero, a mezzo bonifico bancario MAV, in n° 4 rate trimestrali – eguali, ed anticipate - di Euro _____ ciascuna scadente a 30 giorni dalla data di fatturazione e comunque non oltre 20 giorni dal ricevimento del bollettino di pagamento emesso in gennaio, aprile, luglio, e ottobre. In caso di eventuale aumento degli indici ISTAT il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo, nella misura del 75% della variazione verificatasi nell'anno precedente, assumendo convenzionalmente come riferimento il mese di

ART. 6 – REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori oltre 20 gg. dalla scadenza (termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 C.C.) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del 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), costituisce in mora il conduttore, con la conseguente corresponsione degli interessi pari al tasso ufficiale di sconto vigente. L'inadempimento è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA INTERNA AI LOCALI – Il conduttore si fa carico di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di piccola manutenzione straordinaria, anche degli impianti tecnologici, che riguardano l'unità immobiliare in oggetto, per tutta la durata della locazione, senza rimborso alcuno, né durante né a fine rapporto locativo. Inoltre il conduttore s'impegna, a propria cura e carico, e previa autorizzazione preventiva del locatore, anche a sistemare i locali, secondo le vigenti – ed emanande – disposizioni tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza, in relazione all'uso dell'immobile, realizzando eventuali interventi di ristrutturazione – e/o di riordino – occorrenti, senza che ciò comporti alcun indennizzo a favore del conduttore stesso in corso e/o al termine della locazione. Ove all'atto dell'assegnazione dell'unità locativa vadano eseguiti lavori impiantistici obbligatori per legge (elettrici, idrici, termosantari) l'assegnatario dovrà trasmettere all'Azienda i relativi certificati di conformità preventivamente all'occupazione della stessa; analogamente, le certificazioni vanno trasmesse in caso di interventi effettuati in corso di rapporto contrattuale. Il mancato adeguamento degli impianti e/o l'omessa trasmissione delle certificazioni di conformità degli stessi ove rilevati in corso di contratto potranno essere causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C., fatto salvo l'incameramento del deposito cauzionale pari a tre mensilità; ove rilevati all'atto del rilascio dell'unità locativa daranno luogo a risarcimento a favore dell'Azienda mediante incameramento del deposito cauzionale pari a tre mensilità.

ART. 8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE PARTI COMUNI – Qualora il locatore esegua sulle parti comuni dell'edificio importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare all'immobile stesso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, rinnovi di impianti o adeguamenti degli stessi ai sensi delle leggi vigenti, il canone corrisposto di cui all'art. 5 sarà aumentato, a partire dalla data di ultimazione dei lavori, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato – pro quota millesimi - per le opere effettuate. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo alla data di ultimazione delle opere senza bisogno di comunicazione scritta.

ART. 9 – ACCESSO ALL'ABITAZIONE - Il conduttore dovrà consentire, in qualunque momento, l'accesso all'unità locativa al locatore, per ispezioni ai locali. Inoltre, si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare agli aspiranti nuovi conduttori, previa accordi con il locatore.

ART. 10 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE - Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, che gli stessi sono di suo gradimento e di accettarli nello stato manutentivo di fatto in cui si trovano, così

come descritto nel verbale di consegna sottoscritto, e - pertanto - di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi dal Portiere dello stabile, costituendosi da quel momento custode dei medesimi. Il conduttore si impegna, altresì, a sottoscrivere il verbale di riconsegna a fine locazione, ritornando l'unità locativa nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento dell'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, inoltre, a rispettare le norme relative allo stabile, approvate dall'Azienda, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare le disposizioni impartite agli inquilini. L'infrazione a tali norme, ove contestate per almeno tre volte al conduttore mediante raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso.

ART. 11 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE - Il conduttore potrà apportare modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ed agli impianti esistenti, solo dietro preventivo consenso scritto del locatore. Nel caso contrario le spese per il ripristino saranno a carico del conduttore. Le eventuali migliorie e addizioni eseguite con il consenso o anche con la tolleranza della parte locatrice, potranno venire da questa ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi il conduttore sin d'ora in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, della remissione in pristino a proprie spese. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno di diritto la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1455 e 1456 C.C.. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

ART. 12 – OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - Il conduttore è considerato custode della cosa locata, e risponde della perdita e del deterioramento che dovessero avvenire nel corso della locazione, anche se derivanti da incendi, qualora non provi che siano accaduti per cause a lui non imputabili secondo gli artt. 1588 e 1589 del C.C.

Il conduttore è tenuto a farsi carico della franchigia eventualmente esistente nelle polizze assicurative dell'Azienda locatrice riguardanti l'immobile locato, e in nessun caso potrà richiedere al locatore la corresponsione dell'importo pari alla franchigia stessa.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo, omissione o colpa di inquilini o di terzi, anche per furti con o senza scasso, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART. 13 – GARANZIE ECONOMICHE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore consegna al locatore - a titolo di deposito infruttifero - quanto segue:

una garanzia economica di Euro , comprensiva di € pari a tre mesi di canone, e di € , per oneri accessori;

un deposito cauzionale di Euro , pari a tre mensilità di canone da rilasciarsi secondo le modalità aziendali in uso.

Tali garanzie saranno restituite al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, fatta salva l'escussione – anche parziale - delle stesse in caso di inadempimento.

ART. 14 - PENALE PER RITARDATA CONSEGNA LOCALI, O RITARDATO RINNOVO CONTRATTO – In caso di ritardata consegna dei locali dopo l'avvenuta scadenza contrattuale, o, per l'ipotesi di rinnovo, in presenza di mancata conclusione della trattativa prima dell'inizio del nuovo periodo di locazione, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale, quale indennità di occupazione senza titolo, pari al doppio dell'ultimo canone mensile – o giornaliero - in vigore per il periodo dalla scadenza contrattuale e sino a cessazione dell'inadempimento, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore a norma dell'art. 1382 del Codice Civile.

ART. 15 – ESCLUSIONE PERTINENZE BOX - I contratti di locazione per unità locative ad uso autorimessa eventualmente stipulati fra le medesime parti, saranno da intendersi come contratti autonomi con esclusione di ogni vincolo di pertinenzialità con le unità locative ad uso abitativo.

ART. 16 – CRITERI RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI - Per gli oneri accessori le parti applicano la "Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il 26 Febbraio 1999 a Roma Ufficio del Registro atti privati, c/07287, di cui le stesse parti dichiarano di aver dato lettura e di ben conoscere. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento dell'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo e dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Il conduttore potrà, previa richiesta scritta, prendere visione presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

E' in facoltà del locatore stabilire che il costo del servizio di riscaldamento venga dal conduttore

direttamente corrisposto alla Ditta assuntrice del servizio stesso.

ART. 17 – ANTENNA TV - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo.

ART. 18 - ESCLUSIONE DIRITTO PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA - Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita.

ART. 19 - ESCLUSIONE DIRITTO PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE - Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

ART. 20 – SPESE DI REGISTRAZIONE - Sono a carico del conduttore le spese di bollo, di esazione e di incasso relative al presente contratto. Il locatore inoltre provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi rimborserà tutto l'importo della registrazione pagato, ovvero nella misura del 100%.

ART. 21 - DOMICILIO DEL CONDUTTORE - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 22 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 23 – CRITERI DEFINIZIONE OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE – Le Parti si danno reciprocamente atto che il canone del presente contratto è stato liberamente determinato tenendo conto degli oneri complessivamente previsti a carico del Conduttore, con particolare riferimento a quelli di cui al disposto dell'art. 5 in ordine alla variazione ISTAT, nonché alle altre obbligazioni di cui agli artt. 7, 8, 13, e 14.

ART. 24 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, e a trattarli nel rispetto della normativa vigente (Regolamento UE 2016/679), come da informativa appositamente sottoscritta.

ART. 25 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n°392/78, della Legge n°431/98, e loro successive modificazioni ed integrazioni.

LETTO, APPROVATO, E SOTTOSCRITTO.

MILANO, _____

IL LOCATORE
PER L'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"GOLGI – REDAELLI"
IL DIRIGENTE

(ING. ANDREA POLLETTA)

IL CONDUTTORE

A mente degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 24 e 25.

IL LOCATORE
PER L'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"GOLGI – REDAELLI"
IL DIRIGENTE

(ING. ANDREA POLLETTA)

IL CONDUTTORE
