

ALLEGATO D)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

tra

l'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA Fusconi Lombrici Renzi, nella persona del presidente pro-tempore Claudio Millefiorini, con sede legale in Viale Lombrici n. 27 di Norcia (C.F.- P.I. n. 02946640543), in seguito denominata LOCATORE.

e

la sig. nata a il residente a
....., Via, C.F.in

alternativa la società o ente.....
te.....P.I. – C.F.
..... con sede legale in

Vian.....in persona del legale rappresentante
..... nato a il
C.F., in seguito denominato CONDUTTORE

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta per sé e per i suoi aventi causa l'unità immobiliare ubicata in,
Via, censita nel catasto fabbricati al fg
part. sub. ..., cat., rendita con i millesimi
per l'abitazione e millesimi scale

2. *L'unità immobiliare viene concessa in locazione
in alternativa*

*ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e delle persone con lui
conviventi abitualmente per un numero massimo di n.
.....persone:*

(in alternativa)

*per la locazione all'Ente Pubblico che in-
tende destinare l'immobile a finalità abitative di soggetti fisici indivi-
duati dall'Ente stesso sulla base delle proprie finalità istituziona-
li..... per essere destinato ad alloggio di massimo n.....
persone ed ora al sig nato ail*

*.....,..... Il conduttore comunicherà al locatore
i nominativi delle persone che autorizzerà ad abitare nell'immobile,
effettuando detta comunicazione anche ogni volta che provvederà al-
la sostituzione delle stesse, fermo il limite massimo consentito.*

(in alternativa)

*per la locazione dei propri amministratori, dirigenti o funzionari alle
dipendenze o comunque legati all'assegnatario stesso da rapporto di
lavoro.*

*L'immobile viene locato alla società per essere
destinato ad alloggio di massimo n..... persone ed ora al sig
..... nato ail, dipen-
denti, dirigenti e/o collaboratori del conduttore. Il conduttore comuni-
cherà al locatore i nominativi delle persone che autorizzerà ad abita-
re nell'immobile, effettuando detta comunicazione anche ogni volta
che provvederà alla sostituzione delle stesse, fermo il limite massimo
consentito.*

3. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, dell'immobile locato, nonché di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualsiasi titolo il contratto senza il consenso scritto del locatore. La destinazione d'uso potrà essere variata solo previa autorizzazione scritta da rilasciarsi da parte del locatore, con oneri a carico del locatario. Qualsiasi variazione della destinazione d'uso non autorizzata comporta la risoluzione di detto contratto.

4. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata a.r. con un preavviso di sei mesi.

5. La locazione ha la durata di quattro anni con decorrenza dal e termina al Il contratto si rinnova per un uguale periodo salvo che il conduttore comunichi all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo. Il locatore alla prima scadenza contrattuale può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto se intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui rispettivamente all'art.3, ovvero nei casi previsti dalle lettere c) e f) art.3 L. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art.3 della L. 431/98. Ciascuna delle parti alla seconda scadenza del contratto ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La

parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al terzo comma. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al terzo comma il contratto è rinnovato tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni.

6. Il canone di locazione è convenuto in € (.....) annue da corrispondersi in rate mensili di € (.....) ciascuna entro e non oltre i termini previsti dall'art.5 Legge 392/78 presso il domicilio del locatore.

Le suddette somme verranno corrisposte a mezzo bonifico bancario sul c.c. bancario n. 000000072128 intestato a A.P.S.P. Fusconi Lombrici Renzi avente le seguenti coordinate bancarie ABI 05704 CAB 38580 cin E IBAN IT95E0570438580000000072128.

7. Il canone sarà all'inizio di ciascun anno locativo sino all'esatta riconsegna dell'immobile, aggiornato automaticamente e senza necessità di richiesta scritta in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

8. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta di pagamento. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della conduttrice qualunque ne sia il titolo. Il mancato pun-

tuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

9. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità tali da comportare un uso ed un godimento limitato della cosa locata, il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni e spese, né potrà eccepire la riduzione del canone. In ogni caso, a seguito delle migliorie ovvero delle modifiche apportate, il canone non verrà integrato.

10. Il conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del locatore, dell'amministratore dello stabile o di loro incaricati.

11. Il sopradescritto immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e su richiesta del conduttore, che il locatore accetta, verrà adibito ad uso abitazione così senza modifica interna alcuna.

Il locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca delle concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, catastali o condominiali anche se dipendenti dalla casa locata. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a

danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 c.c. e, per patto espresso, quelle inerenti alle parti degli impianti igienico-sanitario, elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento e dell'acqua calda, della televisione, di pertinenza dell'immobile locato. Si precisa altresì che il conduttore, al fine di adeguare l'immobile alle proprie esigenze, si fa carico della modifica, adeguamento normativo ed integrazione degli impianti a servizio dell'unità immobiliare (elettrico, idrico, riscaldamento, telefonico, etc..) e di ogni eventuale spesa per certificazioni ed adeguamenti, anche futuri, che siano richiesti dalla legge al fine dell'uso voluto nonché di verifica di funzionamento degli impianti stessi e di prenderne oggi consegna per ogni effetto con il ritiro delle chiavi, di cui la sottoscrizione del presente atto fa ricevuta. Nella determinazione del corrispettivo della locazione si è tenuto conto delle sopra descritte opere ed oneri essendo così al conduttore garantito esclusivamente affinché l'immobile sia servito dalle varie utenze, ma non la conformità attuale degli impianti alle norme di legge per cui egli se ne fa esplicitamente onere delle necessarie opere ed adempimenti connessi. Per l'effetto il locatore è mallevato dal conduttore da ogni obbligo e responsabilità anche nel caso in cui il locatore stesso non esegua – o esegua parzialmente – le opere e gli adempimenti tutti sopra elencati. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da omissioni o fatti dolosi o colposi dello stesso conduttore, dei suoi dipendenti (donna di servizio, etc...) o di terzi in genere.

12. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria della cosa locata compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto della locazione e di risarcimento del danno. Tutto quanto il conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà a beneficio di questo ultimo, senza alcun compenso a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

13. Il conduttore si obbliga altresì a rispettare il regolamento dello stabile e le tabelle millesimale e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Il conduttore, inoltre, qualora esista o venga istituito il servizio di portierato, è tenuto ad osservare le modalità che regolano il servizio stesso e le norme impartite dal locatore. Sono a carico del conduttore nella misura del 100% le spese condominiali, di amministrazione, e per intero ogni altra spesa prevista dall'art. 9 della Legge 392/78 secondo il piano preventivo annuale delle spese redatto dall'Amministrazione dello stabile (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo). Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.

14. Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il locatore, fino alla riconsegna, ha diritto di visitare i locali affittati per accertarne lo stato e il buon uso. Dopo la disdetta o nel caso in cui locatore in-

tendesse vendere la cosa locato, il conduttore dovrà consentire la visita dalle ore 10,00 alle ore 13,00 dei giorni non festivi.

15. In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti locali alla scadenza convenuta o fissata dal giudice o dalla legge, il locatore è fin da ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, al risarcimento dei danni arrecati all'immobile.

16. A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegato alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore, il quale accetta espressamente la giurisdizione italiana, elegge domicilio nei locali affittati, e per il caso che egli in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso il portiere dello stabile e ove questi non esista, presso l'Ufficio di Segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

17. La registrazione del presente contratto (nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo) avverrà a cura del locatore, con obbligo per il conduttore di rimborsargli la metà della spesa sostenuta. Le spese dei bolli e quietanza sono a carico del conduttore.

18. Deposito cauzione. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore corrisponde al locatore la somma di €, pari a tre mensilità del canone. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato

dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione. In caso di morosità superiore a tre mensilità anche non consecutive ovvero in caso di mancata puntuale riconsegna dei locali alla scadenza convenuta o fissata dal giudice, il locatore è fin d'ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale imputandoli rispettivamente ai canoni rimasti impagati ovvero a titolo di penale per il ritardo con obbligo per il conduttore di reintegrare il deposito imputato a canoni.

19. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

20. In deroga all'art.1193 c.c., il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

21. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

22. In caso di mancato rilascio dell'immobile alla scadenza del presente contratto, o a quella successiva se prorogato, il conduttore divenuto occupante senza titolo dell'immobile stesso e' tenuto a corrispondere al locatore un'indennità di occupazione pari al doppio dell'ultimo canone dovuto sino all'effettiva riconsegna dell'immobile.

23. Il conduttore si fa carico di comunicare immediatamente alla locatrice a mezzo telegramma ovvero posta elettronica certificata qualsiasi evento dannoso coperto da polizza assicurativa, entro e non oltre 24 ore dalla sua verificaione. In caso contrario, della mancata

	copertura assicurativa dovuta a ritardo nella denuncia di sinistro risponderà parte conduttrice.	
	24. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto, riconoscendo la salubrità dei locali locati e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.	
	Norcia	
	il presidente	il conduttore
	Agli effetti degli artt.1341 e 1342 Cod. civ. accetto espressamente previa loro rilettura, negli articoli 2 (destinazione unità immobiliare), art 3 (clausola risolutiva espressa per violazione al divieto di sublocazione o cessione dell'immobile o per cambio di utilizzazione non autorizzato, art. 8 (risoluzione espressa per il mancato pagamento dei canoni) art. 9 (riparazione straordinarie, risarcimento danni per limitazione d'uso); art.11(destinazione d'uso di abitazione, esonero del locatore per difetto, diniego o revoca delle concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, catastali o condominiali anche se dipendenti dalla cosa locata, obblighi modifica, adeguamento normativo ed integrazioni degli impianti - anche in futuro – onere accertamento esatto funzionamento degli impianti, onere custodia, esonero responsabilità locatore per danni, conoscenza in capo al conduttore	
		10

della non conformità attuale degli impianti alle norme di legge e suo onere all'adeguamento normativo, onere in capo al conduttore di malleva del locatore anche in caso di mancato o parziale intervento di adeguamento degli impianti, esonero responsabilità locatore per danni, anche di terzi); art.12 (divieto modifiche alla cosa locata); art. 13 (spese condominiali); art.14 (visita immobile); art.15 (penale per ritardata consegna immobile); art.16 (elezione domicilio); art. 18 (deposito cauzionale), art.20 (imputazione debiti); art.22 (occupazione senza titolo); art. 23 (comunicazione eventi dannosi); 24 (custodia immobile).

il conduttore.