

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (ai sensi dell'art.2, comma 1, legge 9/12/98 n.431)

## T R A

Azienda Gestione Edifici Comunali del Comune di Verona - Via E. Noris 1 -Verona - (VR) - cod. fisc. 80028240234 (di seguito denominata locatore), in persona del Dirigente Area Gestione del Patrimonio - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in ragione della carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene in nome e per conto dell'Azienda suddetta ai sensi dello Statuto Aziendale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 159 del 23/12/1996 e successive modifiche;

## E

il/la signor/a [COGNOMEINTESTA] [NOMEINTESTA] (di seguito denominato/a conduttore) nato/a a [LUOGONASCINTESTA] - ([PROVNASCINTESTA]) il \_\_\_\_\_ - cod. fisc. [CODFISCINTESTA] - attualmente residente a [COMUNEINTESTA] ([PROVINTESTA]) - [INDIRIZZOINTESTA] n. [NRCIVINTESTA] identificato mediante [TIPODOCINTEST] n. [DOCIDINTEST] rilasciata da [RILASCIODOCIDINTEST]

## p r e m e s s o

che A.G.E.C. ha in proprietà/gestione l'immobile sito in [COMUNEIMMOB] ([PRIMMOB]) - [INDIRIZZOIMMOB] n. [NRCIVIMMOB] (codice immobile [CODIMMOBILE] ) [PIANOIMMOB] vani utili 99 con estremi catastali identificati da sezione terreni [SEZIONE], foglio [FOGLIO], particella [PARTICELLA] subalterno [SUBALTERNO], categoria catastale [CATCATIMMOB] importo rendita Euro 9.999,99 sup.netta 999,99, con relativa pertinenza [DESCRIZIONE] ([PROPERT]) - [INDIRIZZOPERT] n. [CIVICOPERT] (codice immobile [CODDPERT] ) vani utili [VUTILIPERT] con estremi catastali identificati da sezione terreni [SEZIONEPERT] , foglio [foglioPERT], particella [mappalePERT] subalterno [submapPERT], categoria catastale [CATCATPERT] importo rendita Euro 9.999,99 sup.netta [SUPPERT];

- che come risulta dal verbale di gara in data \_\_\_\_\_, l'immobile di cui sopra viene concesso in locazione al miglior offerente;

tutto ciò premesso, che è da intendersi parte integrante del presente accordo tra le sopracitate parti

## si conviene e si stipula contratto di locazione alle seguenti condizioni

1) La durata della locazione viene convenuta in anni 4 con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Qualora sei mesi prima della scadenza il locatore non intenda avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto per i motivi previsti dall'art. 3 della L. n. 431/1998, il contratto è rinnovato per un periodo di quattro anni.

La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale, deve essere effettuata dal locatore mediante lettera raccomandata pervenuta al domicilio del conduttore almeno sei mesi prima della scadenza ai sensi del citato art.3 della legge 431/1998. In caso di rinnovo alla prima scadenza, allo spirare della seconda scadenza contrattuale, il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni ed alle medesime condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti omette, per proprio conto, di attivare la procedura per la rinuncia al rinnovo del contratto o per il rinnovo a nuove condizioni. A tal fine la parte interessata ad evitare il rinnovo tacito deve comunicare la propria intenzione con lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Nell'ipotesi di ricezione della lettera raccomandata la parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla ricezione della stessa.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con un preavviso da comunicarsi al locatore almeno sei mesi prima a mezzo lettera raccomandata A.R.

3) Il canone di locazione di mercato viene pattuito ed accettato, così come risulta dall'offerta richiamata in premessa, in complessivi euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_) annuali: con tale determinazione le parti hanno tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile descritto, la sua ubicazione ed il suo stato. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

4) L'immobile concesso in locazione dovrà essere adibito esclusivamente ad uso di abitazione propria del conduttore e delle seguenti persone, già indicate all'atto dell'offerta: \_\_\_\_\_. Nessuno potrà succedere al conduttore nel presente contratto di locazione al di fuori delle ipotesi - da considerarsi tassative - previste dall'art. 6 Legge 392/1978 e dalla Legge 76/2016.

5) E' assolutamente vietato il mutamento di destinazione d'uso, la sublocazione parziale e/o totale dell'alloggio e così pure concedere in comodato, in tutto o in parte, detto bene, nonché adibire l'immobile ad abitazione di ulteriori persone rispetto a quelle indicate al precedente punto 4) indicate all'atto dell'offerta, nonché adibirlo allo svolgimento, anche saltuario, di attività illecite, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il conduttore deve rispettare le norme di convivenza e di utilizzo delle parti comuni ovvero anche dai regolamenti approvati dall'assemblea condominiale. Il locatore consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica, certificazione rilasciata da soggetto certificatore, nel rispetto dei requisiti e

dei contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, dalla data del rilascio non ci sono stati interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'alloggio. Il conduttore da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

6) Il pagamento del canone dovrà avvenire in 12 rate mensili anticipate entro il quindicesimo giorno di ogni mese. Oltre al canone restano a carico del conduttore gli oneri accessori di legge (con peculiare riferimento alla tassa asporto rifiuti), le spese per la fornitura e somministrazione dei servizi di acqua, luce e gas anche per riscaldamento, le spese di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C., da effettuarsi sull'immobile e sugli impianti ivi contenuti, nonché le spese condominiali di cui all'art. 9 della legge 392/1978. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere dall'amministratore condominiale l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione presso l'amministratore condominiale dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Si applica l'art. 10 della L. n. 392/1978. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questi non provveda alle riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C. ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione maggiorato del venti per cento a titolo di penale. Il conduttore dichiara di conoscere ed accettare le norme contenute nel Regolamento per gli assegnatari ed inquilini di alloggi in locazione vigente nonché le sue modificazioni ed integrazioni. In caso di amministrazione diretta di Agec del fabbricato, il conduttore dovrà versare mensilmente ad Agec adeguato corrispettivo per tale attività, oltre a quanto dovuto per spese condominiali ed oneri accessori. In caso di fabbricato ove sia consentita la contabilizzazione individuale dei consumi energia/calore e la disattivazione di tali servizi per singola unità abitativa, il mancato pagamento da parte del conduttore dei relativi importi, a seguito di formale contestazione da parte del locatore/amministratore del fabbricato, consentirà a quest'ultimi di procedere alla disattivazione immediata dei servizi. Qualora il conduttore provveda successivamente al pagamento di quanto sopra, saranno addebitati i relativi costi di ripristino dei servizi.

7) Il conduttore non potrà ritardare e/o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori per qualsiasi ragione, pretesa od eccezione. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata costituirà il conduttore in mora, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 392/1978 che vengono espressamente richiamati. Pertanto, le parti pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, oltre 5 giorni dalla scadenza stabilita nell'articolo precedente, costituisce inadempimento contrattuale.

8) Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio sono a carico del locatore. Ove il locatore, interpellato dal conduttore a mezzo di lettera raccomandata A.R. dichiara immotivatamente di non voler eseguire detti lavori, ovvero non fornisca alcuna risposta nel termine di 45 giorni dal ricevimento, il conduttore potrà sostituirsi al locatore nell'esecuzione dei medesimi, con diritto all'indennità di cui all'art. 1592 c.c. Qualora il conduttore esegua detti lavori senza rispettare la procedura appena descritta, non potrà vantare alcun diritto ad indennità o al rimborso delle spese nei confronti del locatore.

9) Il conduttore dovrà consentire la visita all'alloggio da parte del locatore o ad un suo delegato, previo avviso anche telefonico in giorni non festivi. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'alloggio nel medesimo stato in cui gli è stato locato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Detto immobile è ben noto al conduttore, il quale dichiara di accettarlo nelle condizioni di fatto in cui si trova.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione né ai locali assunti in locazione né agli impianti né alle parti comuni del fabbricato senza il previo consenso scritto del locatore. Comunque, qualora eventuali migliorie, addizioni, modifiche venissero effettuate, il locatore avrà il diritto di ritenerle senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso, rinunciandovi il conduttore fin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore anche nel corso della locazione, alla remissione in pristino stato a proprie spese.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha rilasciato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione.

13) Le spese di bollo sono interamente a carico del conduttore e le spese di registrazione del presente contratto, così come degli eventuali futuri rinnovi, saranno a carico delle parti giusta metà. L'imposta di bollo verrà assolta in modo virtuale

14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti giudiziari ed esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

15) Il conduttore in caso di installazione nello 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, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

16) Per tutto quanto non previsto e regolato con la presente scrittura le parti si rimettono alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi locali.

17) Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

18) L'inadempienza delle clausole previste ai punti 5)-7)-9)-12)-15) comporta ipso jure la risoluzione del presente contratto.

19) Il conduttore autorizza il locatore, ai sensi del D.lgs. 196/2003 (Codice Privacy) al trattamento dei propri dati personali contenuti nel presente atto. In particolare dichiara di essere consapevole che tali dati potranno essere utilizzati dal locatore per consentire la corretta gestione del rapporto contrattuale (ivi compresa l'eventuale fase contenziosa) e per sottostare ai controlli ed agli eventuali atti ispettivi previsti da norme legislative o regolamentari nei confronti delle Aziende speciali dei Comuni, 'genus' al quale il locatore appartiene. Il responsabile dei dati è il responsabile della sezione casa e inquilinato.

**Le parti in particolare dichiarano e riconoscono:**

- di essere state con ciò dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e sulle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del contratto;

- di considerare essenziale al contratto ogni suo patto, ed in particolare quello sulla misura del canone di locazione, contratto che diversamente non sarebbe stato concluso;

- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto, e alla essenziale condizione, dell'applicabilità della normativa dettata per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. n. 431/1998

Letto, confermato, sottoscritto.

Verona, 01/01/1900

.

il locatore. \_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_

.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Cod.Civ. le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito nelle clausole di cui ai punti 3-4-5-6-7-8-10-11-12-14-15-17-18.

.

il locatore \_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_