

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 9/12/1998 n. 431)

Tra

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - "Asp Eppi Manica Salvatori", con sede in Consandolo, Via Provinciale n. 53, codice fiscale 01760920387, tramite il Direttore munito di poteri, _____, nato a _____ il _____ (di seguito Locatore, nonché Asp), da una parte

E

il Sig. _____ nato a _____ il _____ (CF _____) (di seguito conduttore) dall'altra

si conviene e si stipula quanto segue:

1. Descrizione dell'immobile

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di proprietà della Azienda pubblica di Servizi alla Persona "ASP Eppi Manica Salvatori", uso abitativo, sito in Consandolo di Argenta (FE) via _____ n. _____ censito al Catasto Fabbricati del Comune di Argenta Foglio _____, mappale _____, sub _____, cat. _____, classe _____, mq. _____, rendita € _____,

che versa nello stato di manutenzione in cui si trova.

2. Condizioni dell'immobile e divieto di modifiche

Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile, e di averne valutato lo stato manutentivo, riconoscendone l'idoneità all'uso determinato dalle parti, come di seguito meglio dettagliato, impegnandosi altresì a non sollevare contestazione alcuna circa lo stato manutentivo dell'immobile.

Il Conduttore accetta l'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, ovvero completamente puliti ed imbiancati. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese.

3. Destinazione dell'immobile

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione privata con scopi sociali come richiamati nello statuto di ASP "Eppi-Manica-Salvatori".

4. Durata della locazione

La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni _____, con decorrenza dal _____ al _____. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra mediante raccomandata AR almeno sei mesi prima della scadenza.

5. Canone di locazione

Allegato 2

Il canone annuo di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro _____,00 annuali (Euro _____/00) da versare in rate mensili anticipate di € _____,00 (Euro _____/00), entro il giorno 5 di ogni mese.

6. Aggiornamento ISTAT

Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

7. Oneri accessori

Sono a cura e carico del conduttore tutte le spese di qualunque natura sostenute per il godimento dell'immobile.

A mero titolo esemplificativo, e non esaustivo, si indicano come tali le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e/o condizionamento, ivi comprese le relative spese per eventuali interventi connessi (da effettuare solo previo consenso del locatore).

Si precisa che le spese relative alla TARI, TASI o altre imposte comunque denominata per la parte di competenza del conduttore, secondo la normativa vigente, nonché quelle relative alle utenze sono a carico del conduttore che pertanto dovrà provvedere agli adempimenti necessari presso gli uffici competenti, operando con la massima urgenza le relative volture, se e in quanto necessarie.

8. Morosità

Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.

9. Garanzia

A garanzia, di tipo deposito cauzionale, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore corrisponde al locatore la somma di € _____,00 pari a due mensilità non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Tale garanzia è già stata versata _____

10. Manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata.

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del *conduttore*, così come ogni altra inerente agli impianti, ivi compresi gli interventi ordinari previsti dalla normativa vigente, con obbligo di trasmettere al locatore copia delle relative certificazioni; il *locatore* si sostituirà al *conduttore*, solo nei casi di somma urgenza e pericolo, salvo rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dall'avvenuta riparazione. Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 gg., derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del c.c.. Tutti gli eventuali oneri che dovessero essere momentaneamente sostenuti dal locatore in luogo del conduttore dovranno essere da quest'ultimo rimborsati a semplice richiesta.

11. Divieto di sublocazione o cambio d'uso

Salvo il consenso scritto da parte del locatore, è fatto espresso divieto al conduttore di cedere, anche in parte, il presente contratto o di concedere a terzi a qualsiasi titolo il godimento dell'immobile. Inoltre è fatto divieto al conduttore di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle parti.

Allegato 2

La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto del locatore di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento di eventuali danni.

12. Visita dei locali

Il locatore si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. Il conduttore si obbliga altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine il conduttore si obbliga a concordare con il locatore un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

13. Risoluzione

In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

14. Restituzione

Il conduttore si obbliga a restituire al locatore il bene pienamente disponibile e nello stato in cui si trova all'atto della consegna.

Le migliorie e riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore, anche in caso di risoluzione anticipata del contratto da parte del conduttore, resteranno acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del locatore, fatto salvo il diritto del locatore di pretendere il ripristino dell'immobile. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico – edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non comportano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del locatore.

15. Responsabilità

Il *conduttore* è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il *locatore* e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il *conduttore* manleva il *locatore* contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'immobile in oggetto.

Il conduttore dovrà stipulare inoltre idonea polizza assicurativa incendio per danni che possono essere causati ai locali di cui al presente contratto di locazione.

16. Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/1678 e relative disposizioni attuative, nonché per quanto vigenti del D.lgs. 196/2009, i dati personali raccolti nel presente documento e per le sue finalità sono trattati dalle parti secondo principi di liceità, correttezza, trasparenza e riservatezza ed utilizzati o trasmessi ad altri enti per sole finalità istituzionali

17. Registrazione e spese

Le spese di registrazione, ivi comprese quelle relative all'acquisto delle marche da bollo, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e il conduttore si impegna a rimborsare al locatore la quota di propria competenza.

18. Foro competente

Allegato 2

Le parti dichiarano di voler definire bonariamente ogni eventuale controversia nascente dal presente contratto.

In caso di controversie, per le quali non sia possibile addivenire ad una definizione bonaria, le parti eleggono la competenza del Foro di Ferrara, rinunciando ora per allora all'elezione di altro foro.

19. Normativa applicabile

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di locazione di beni immobili.

20. Documentazione amministrativa e tecnica

Documentazione tecnica di sicurezza degli impianti secondo la legge 46/90 e attestato di prestazione energetica n. xxxxx rilasciato da xxxxxxxxxxxxxxxx

Letto, approvato e sottoscritto.

xxxxxxxxxxxxx

Il Locatore _____

Il Conduttore _____