

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Gli **Istituti Civici di Servizio Sociale – I.Ci.S.S.**, con sede in via Carso n. 9, 37124 Verona -

c.f. 93088340232, di seguito denominati locatore, in persona del Presidente _____, nato a _____ – residente _____ – domiciliato per ragioni di carica presso la sede degli Istituti, il quale interviene in nome e per conto degli Istituti ai sensi dello Statuo dell'Ente e della Delibera n.... del esecutiva a' sensi di legge,

concede in locazione

a _____ di seguito denominato conduttore, nata/o a _____ il _____ -C.F. _____ - attualmente residente in, _____ identificata/o mediante C.I. _____ rilasciata da _____ in data _____, che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità, l'unità immobiliare ubicata in _____, identificata al NCEU del Comune di Verona, al fg. _____ - Particella _____ – Sub. _____ – rendita catastale € _____.

Attestato di prestazione energetica: Classe Energetica ____ come da attestato redatto da _____ acquisito con n. _____ dalla Regione Veneto in data _____

Il conduttore dichiara:

- di aver ricevuto e visionato l'APE (Attestazione Prestazione Energetica) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni e integrazioni;
- di aver ricevuto le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria, pulizia ed illuminazione delle parti comuni, ascensore;
- il libretto della caldaia, regolarmente aggiornato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal ____ al ____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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. In mancanza di comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Per tutta la durata del contratto, il locatore può esercitare il diritto di recesso in ogni momento, con un preavviso di sei mesi, da inoltrare a mezzo di raccomandata A/R o PEC.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra U.P.P.I., A.P.E., S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T. ed il Comune di Verona e depositato presso il Comune di Verona in data 12 maggio 2017, è convenuto in € _____ (Euro _____/____) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili eguali anticipate di € _____ (Euro _____/____) ciascuna da pagarsi, anticipatamente entro il giorno cinque di ogni mese __, con versamento sul conto conto di Tesoreria intestato agli Istituti Civici di Servizio Sociale ed attivo presso _____ - con il seguente codice IBAN _____. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza), una somma di € _____ (Euro _____/____) pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 (cinque) anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al Decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite

organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Unitamente al pagamento del canone, il conduttore dovrà versare una quota mensile per spese condominiali il cui importo annuale non potrà essere superiore a quello di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà – e all'Amministratore di condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 (Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi

da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, ritinteggiata di colore bianco, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile di quanto risulta verbale di consegna.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Impianti)

Il conduttore – in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ai sensi della normativa del D.Lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 12 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Articolo 13 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E del citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Art. 14 (Varie)

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 li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/03 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.lgs n. 196 del 30 giugno 2003 sulla protezione dei dati personali e dell'art. 13 del Regolamento UE 6979/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati 2RGDP).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Verona li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 5 (Spese di bollo e registrazione), 6 (Pagamento e risoluzione), 7 (Uso), 8 (Recesso del conduttore), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 11 (Impianti), 12 (Accesso), 13 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 14 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore