

CONTRATTO LOCATIZIO AD USO ABITATIVO REP. n° _____

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 09.12.1998, n. 431)

Tra

Gli Istituti Civici di Servizio Sociale (I.Ci.S.S.) con sede in Verona, Via Carso n. 9 (C.F. 93088340232) denominati, di seguito, "Locatore" in persona _____ autorizzata, alla sottoscrizione del presente contratto, con _____;

ed

il/la Sig./Sig.ra _____ denominato "Conduttore", nato a _____(codice fiscale: _____) residente, attualmente, in _____ identificato mediante Carta d'Identità _____, rilasciata _____, documento acquisito agli atti;

premessso

- che gli I.Ci.S.S. sono proprietari dell'immobile sito in Verona, Piazzetta Scala n. 4 ed identificato, al Foglio 162 del Catasto Fabbricati di Verona, col mappale n. 354 sub 12, categoria catastale A/2, Rendita catastale € 994,18, Vani 5, oltre alla pertinente cantina ubicata al piano scantinato;
- che, a seguito di procedura pubblica è risultato/a aggiudicatario/a il/la Sig./Sig.ra _____ che ha offerto il canone annuale di € _____ come attestato dalla Delibera n. ___ del _____
- l'immobile viene concesso, in locazione, al/alla Sig./Sig.ra _____, ad esclusivo uso d'abitazione propria e _____;
- che il/la Sig./Sig.ra _____ ha dimostrato il possesso di un reddito di provenienza certa e di entità pari al triplo del valore del canone annuale come attestato dalla documentazione acquisita agli atti;

tutto ciò premesso che è da intendersi parte integrante del presente accordo, le Parti

convengono e stipulano il relativo contratto di locazione, alle

seguenti condizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal _____ e scadenza il _____. Qualora il locatore non s'avvallesse della facoltà di diniego al suo rinnovo, per i motivi previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998, sei mesi prima della scadenza, il rapporto s'intenderà rinnovato per ulteriori quattro anni.

L'eventuale diniego dovrà avvenire con lettera raccomandata spedita, al domicilio eletto dal conduttore col presente contratto, almeno, sei mesi prima della scadenza, a' sensi della predetta disposizione di legge.

La Parte interessata ad evitare il rinnovo tacito dovrà comunicare la propria intenzione, con lettera raccomandata da inviarsi, almeno, sei mesi prima della scadenza (originaria o rinnovata) del contratto, all'altra Parte che dovrà rispondere, con lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla ricezione della predetta.

- 2) Il canone di locazione viene convenuto ed accettato in complessivi annui € _____ (Euro _____) da pagarsi in rate mensili, uguali ed anticipate, di € _____ (Euro _____) cadauna, bonificandole, entro e non oltre il giorno 5 (cinque) d'ogni mese, sul conto corrente presso _____ ed intestato agli I.Ci.S.S. Istituti Civici di Servizio Sociale od in quell'altro luogo o forma che dovessero essere, successivamente, indicati, anche, in deroga all'art. 1182 C.C.

A partire dal 1 gennaio dell'anno successivo alla stipula e, così, d'anno in anno, il canone verrà aggiornato in base alla variazione ISTAT registrata nel mese di novembre dell'anno precedente.

- 3) Il Conduttore dovrà, inoltre, versare, a semplice richiesta del Locatore, acconti sulle spese "condominiali" e ciò nella forma e nei modi indicati, salvo conguaglio a fine

d'anno o d'esercizio, convenendosi, altresì, che il termine per la loro ripetizione è di cinque anni decorrenti dalla fine d'ogni singolo esercizio.

Il Conduttore non potrà, per nessun motivo, ritardare il pagamento del canone e delle spese di cui all'art. 9 della L. 392/78 per cui, in caso di ritardo, dovrà corrispondere gl'interessi legali maggiorati di tre punti, calcolandoli, da ogni singola scadenza, al saldo, senza necessità di costituzione in mora e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento, anche, d'una sola rata del canone di locazione o delle spese accessorie, farà decadere parte conduttrice da qualsiasi beneficio di legge e darà facoltà, al Locatore, di considerare il presente contratto risolto di pieno diritto, ai sensi di legge.

- 4) L'immobile viene locato per il solo ed esclusivo uso d'abitazione del Conduttore e _____.

Nessuno potrà succedere, al Conduttore, nel presente contratto al di fuori delle ipotesi – da considerarsi tassative – previste dall'art. 6 della Legge 392/1978 e dalla Legge 76/2016.

E' vietata la sublocazione, anche, parziale nonché la cessione del contratto senza il consenso scritto del Locatore, sempre peraltro, revocabile, escluso ogn'altro mezzo di prova, pena l'automatica risoluzione del presente contratto.

Qualora, nel corso della locazione, venga dichiarata l'inabitabilità o l'inagibilità, per l'uso contrattuale, di tutti o di parte dei locali, il Locatore, per la conseguente risoluzione del contratto, dovrà restituire, al Conduttore, l'eventuale quota di pigione anticipatagli, proporzionata al mancato godimento, escluso ogn'altro

compenso ed ogni ragione di danno, anche, nell'ipotesi prevista dal 2° capoverso dell'art. 1578 C.C.

- 5) A garanzia della piena osservanza di tutti i patti e le condizioni del presente contratto parte conduttrice presta una cauzione pari a tre mensilità del canone pattuito, che sarà versata sul conto corrente del Locatore e che beneficerà degl'interessi, ma sulla quale non potranno, mai, essere imputati, dal Conduttore, i canoni di locazione.

La predetta cauzione verrà restituita, a parte conduttrice, non prima di tre mesi dopo la cessazione del rapporto locatizio e, solo, dopo che tutt' i locali siano stati riconsegnati nel termine e nelle medesime condizioni in cui furono consegnati e siano state assolte, dal Conduttore, tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e dalla legge.

- 6) Il Conduttore dichiara di, ben, conoscere l'immobile ch'è idoneo ed in buono stato di manutenzione, adatto all'uso convenuto ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi lo occupa.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa, in qualunque momento, senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potranno essere eseguite, dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, escluso ogn'altro mezzo di prova.

- 7) Il Conduttore dichiara d'aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione di prestazione energetica (APE) dell'immobile, comprensiva dell'attestato stesso, elaborato dall'Ing. Francesco Zanini e rilasciato, dalla Regione Veneto, col codice identificativo 46e588d0f4.

- 8) Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni d'ordinaria manutenzione ed, esemplificativamente, quelle da eseguirsi agl'impianti d'acqua, gas, luce,

riscaldamento e sanitari situati all'interno dell'immobile nonché quelle relative a serramenti, campanello, citofono, apriporta, serrature e chiavi, superficie dei muri e dei soffitti, infissi e relativi cardini, pavimentazione e rivestimento.

Non provvedendovi il Conduttore potrà provvedervi, direttamente, il Locatore, anche, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale, oltre ai maggiori oneri, da rimborsarsi entro venti giorni dalla richiesta e reintegrandosi, se del caso, il predetto deposito.

Sono, inoltre, a carico del Conduttore le spese di riparazione della caldaia in quanto elementi di suo uso e consumo mentre, per le altre opere e riparazioni di natura straordinaria, contemplate dall'art. 23 della L. 392/78, dovrà essere corrisposta una maggiorazione del canone pari all'interesse legale maggiorato di tre punti.

Sono, infine, a carico del Conduttore le seguenti spese:

- a) Consumi individuali e "condominiali" di luce, gas ed acqua, nella misura indicata dagli Enti erogatori ed, in mancanza di contatore separato, in base al numero delle persone presenti;
 - b) Riscaldamento;
 - c) Ascensore;
 - d) Pulizie e luce scale;
 - e) Svuoto pozzi neri e latrine;
 - f) Tassa rifiuti;
 - g) Ogn'altra eventuale fornitura comune.
- 9) Alla cessazione del contratto il Conduttore riconsegnerà, ritinteggiato e pulito, l'immobile al Locatore od a persona, da questi, designata.
- 10) Il Conduttore è custode dell'immobile locato ed esonera, espressamente, il Locatore da responsabilità per ogni e qualsiasi danno di natura dolosa o colposa, diretta od

indiretta, compresi i furti (con o senza scasso) gl'eventi sismici e meteorici, le infiltrazioni idriche o fognarie, che potesse derivargli, anche, da fatto od omissione d'altri inquilini dello stabile o di terzi e s'obbliga ad osservare ed a far osservare, dai suoi familiari, conviventi e dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile in modo da non recare danno o molestia ad altri e s'obbliga, inoltre, a mantenere i portoni chiusi a non gettare immondizie ed a mantenere i passaggi e le scale sgombri e puliti.

Il Conduttore assume diretta responsabilità per la violazione dei patti del presente contratto ed accetta ch'eventuali infrazioni, se contestate, almeno, due volte, con raccomandata, diano diritto, al Locatore, di chiedere la risoluzione del rapporto.

- 11) Il Locatore è esonerato da responsabilità per il caso d'interruzione o diminuzione dei servizi pubblici o condominiali.
- 12) Il Conduttore dovrà, in qualunque momento, consentire l'ispezione dell'immobile, anche a terzi, pena il risarcimento dei danni mentre il Locatore potrà addivenire a qualunque opera di restauro o d'innovazione interna ed esterna, d'abbellimento, d'ampliamento e di sopraelevazione senza ch'il Conduttore possa fare opposizione né chiedere compensi di sorta ancorché l'esecuzione dei lavori eccedesse la durata di tempo consentita dalle leggi e dalla consuetudine, rinunciando al disposto degl'artt. 1582, 1583 e 1584 C.C.
- 13) La registrazione del presente contratto verrà eseguita dal Locatore e la relativa spesa dovrà essere ripartita, per la giusta metà, tra le Parti mentre gli oneri di quietanza sono e saranno ad esclusivo carico del Conduttore.
- 14) Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica d'atti giudiziari od esecutivi ed, anche, ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio nei locali, da lui, assunti in affitto, anche, per il caso che, più, non li occupi.

- 15) Qualunque modifica del presente contratto dovrà risultare d'atto scritto e non potrà essere provata in modo diverso per cui ogn'eventuale concessione dovrà intendersi accordata a titolo di precario e, quindi sempre, revocabile "*ad nutum*" mentre il silenzio o l'acquiescenza del Locatore alle violazioni delle clausole del presente contratto che, eventualmente, si verificassero, avranno, esclusivamente, il valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.
- 16) Gli I.Ci.S.S. attestano d'aver attivato tutte le procedure per osservare con il massimo scrupolo le norme in materia di privacy; in particolare le pratiche e tutte le informazioni acquisite e trattate vengono conservate con la massima cura e non verranno mai consegnate o portate a conoscenza di terzi senza giustificato motivo ai sensi del Reg. UE 2016/679. Sempre a tal fine il Cliente autorizza pertanto gli I.Ci.S.S. al trattamento dei propri dati personali per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con le pubbliche amministrazioni e l'autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili. In particolare il Conduttore attesta di essere stato informato circa: le finalità e le modalità del trattamento cui sono destinati i dati; la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati; le conseguenze di un eventuale rifiuto di rispondere; i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati medesimi; i diritti di cui all'art. 13 del Reg. UE 2016/679; il nome, la denominazione o la ragione sociale e il domicilio, la residenza o la sede del responsabile del trattamento.
- 17) Tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione, anche, d'una soltanto, darà diritto, al Locatore, di chiedere la risoluzione del contratto, per colpa

del Conduttore, col carico d'ogni spesa, anche, stragiudiziale e ciò senza necessità di diffida o di costituzione in mora e, nemmeno, di pronunziato giudiziale.

Verona, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Agli effetti dell'art. 1341 C.C. si dichiara d'accettare il suesteso contratto dopo averne letto ed approvato tutte le clausole e, precisamente, gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE