

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 431/1998)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,

tra

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI con sede in Firenze, via de' Malcontenti n. 6, C.F. 80001110487, partita I.V.A 03297220489, rappresentata dal Dott. Emanuele Pellicanò, nato a Catanzaro il 19/07/1969, in qualità di Direttore Generale autorizzato alla firma ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. s) del vigente Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, di seguito anche indicata come "locatore" o "parte locatrice"

e

- _____, nato/a a _____ il _____,

C.F.: _____, residente in _____,

via/piazza _____, di seguito anche

indicato/a come "conduttore" o "parte conduttrice";

PREMESSO

- che la **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** è proprietaria di un'unità immobiliare posta in Firenze, via Santa Maria n. 46, piano secondo, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze al Foglio di mappa 171, Particella 321, Subalterno 3, Categoria A/3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 58,00 mq., Rendita Catastale € 650,74;

- che con bando approvato con determinazione del Direttore Generale n. _____ del _____ la **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** rendeva nota la disponibilità di detto immobile per la locazione ai sensi dell' art. 2, comma 1 della Legge 431/1998;

- che _____ partecipava alla procedura di gara pubblica per l'assegnazione in locazione di detto immobile;

- che con lettera del _____, prot. _____ la **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** comunicava a _____ l'assegnazione definitiva in locazione del detto immobile.

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 (Premessa)

La premessa è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 (Oggetto)

La **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** concede in locazione ad uso abitativo a _____, nato/a a _____ il _____, C.F.: _____, residente in _____, via/piazza _____, l'unità immobiliare ad uso abitativo posta in Firenze, via Santa Maria n. 46, piano secondo, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze al Foglio di mappa 171, Particella 321, Subalterno 3, Categoria A/3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 58,00 mq., Rendita Catastale € 650,74, composta da un ampio soggiorno con un doppio affaccio su via Santa Maria, camera con affaccio su corte interna, cucina servita da un piccolo terrazzino su corte tergaie, oltre a wc e ripostiglio accessibile dal terrazzino dove è ubicato il locale caldaia, come meglio descritto dalla planimetria allegata al presente contratto *sub* all. A) del quale forma parte integrante e sostanziale.

Articolo 3 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal _____ al _____

_____ e alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 4 (quattro) anni, salvo disdetta del locatore ai sensi dell' art.

2 comma 1, L. 431/1998 da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi mediante lettera raccomandata a/r o mediante PEC.

Articolo 4 (Opere)

La parte conduttrice, a ciò autorizzata dalla parte locatrice, si obbliga ad eseguire a sua totale cura e spese sulla cosa locata, in conformità alle normative vigenti, le opere di ristrutturazione necessarie. Il locatore parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione sino alla concorrenza dell'importo massimo di euro 22.000,00 (euro ventiduemila/00=), mediante scomputo dell'importo ad esso spettante dai canoni di locazione con le modalità di cui al successivo art. 5).

E' posto, altresì, a carico del conduttore - a Sua totale cura e spese - l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere di ristrutturazione sopra descritte. L'esecuzione dei lavori è obbligatoria, pena la risoluzione del contratto, e l'esecuzione dovrà essere comprovata dalle relative fatture pagate mediante sistema di pagamento tracciabile (bonifico bancario) e certificazione (DiRi) dell'impianto elettrico e termico.

In particolare, entro due mesi dalla sottoscrizione del contratto – mesi in cui non decorrerà il canone di locazione – dovranno necessariamente essere portati a termine i lavori relativi all'impianto elettrico ed all'impianto termico e dovranno essere consegnate al Locatore le relative certificazioni, pena la decadenza dall'aggiudicazione dell'immobile *de quo*

Viene sin d'ora espressamente previsto che per tutta la durata dell'

esecuzione delle opere il locatore, per il tramite di proprio incaricato/i, effettui attività di controllo e vigilanza con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità della corrispondenza dei lavori eseguenti con quelli previsti nel capitolato allegato, in caso di loro esecuzione non a regola d' arte, nonché, in caso di inosservanza di norme di legge ed amministrative vigenti in materia.

Articolo 5 (Canone)

Il canone annuo di locazione viene di comune accordo stabilito in € _____ (_____ /00=) da corrisondersi in rate mensili anticipate di € _____ (_____ /00=) ciascuna, oltre IVA se ed in quanto dovuta, che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente con **IBAN IT 06 E 03069 02887 100000300096** aperto presso Banca Intesa Sanpaolo, filiale di via Bufalini n. 4, 50122 Firenze, intestato all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. A decorrere dal secondo anno di locazione (2021), il canone verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione degli indici ufficiali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevabili dall'ISTAT, verificatesi nell'anno precedente e così, successivamente di anno in anno.

In ragione dell'esecuzione delle opere di cui all'articolo 4) che precede, le parti convengono che il conduttore possa scomputare integralmente dai canoni di locazione maturati gli importi corrisposti per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione fino al raggiungimento dell'importo massimo di € 22.000,00 (euro ventiduemila/00=), previa produzione della documentazione comprovante l'esecuzione dei lavori e previa esibizione delle relative fatture

emesse ed attestazione di avvenuto pagamento (bonifico bancario o assegno circolare).

Per esplicito accordo delle parti il canone di locazione inizierà a decorrere dal terzo mese successivo alla data di inizio di validità del contratto e, questo, al fine di consentire al conduttore di eseguire i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico e termico secondo quanto stabilito dal precedente art. 4 (Opere).

Qualora nel corso dell'esecuzione delle opere risultasse necessario eseguire diversi ed ulteriori interventi da quelli risultati dal capitolato allegato, la parte conduttrice potrà eseguirli solo previa autorizzazione scritta della parte locatrice.

Articolo 6 (Deposito cauzionale)

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale pari a due mensilità (€ _____ - euro _____ /00=) o pari ad una sola mensilità (€ _____ euro _____ /00=) qualora venga scelta come modalità di pagamento del canone di locazione mensile l'addebito diretto su conto corrente. In alternativa il conduttore può fornire idonea polizza fideiussoria bancaria/assicurativa dello stesso importo, valida per l'intera durata contrattuale.

Articolo 7 (Certificazione Energetica)

In relazione al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-*quaterdecies*, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005 recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti

all'interno degli edifici" la parte conduttrice prende atto dello stato attuale degli impianti e delle dichiarazioni di conformità degli stessi. La parte conduttrice prende atto della documentazione inerente alla Certificazione Energetica, trasmessa telematicamente alla Regione Toscana – AOO Regione Toscana Giunta in data 25/01/2019, con protocollo n. 0038068 del 28/01/2019 e con individuazione della classe energetica "G".

Articolo 8 (Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono integralmente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas, vuotatura fosse biologiche, TARI e, comunque, di ogni utenza e servizio.

Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali, le quali faranno carico per intero al conduttore, sia pure nei limiti di legge (art. 9, Legge 392/78), spese che il conduttore dovrà versare direttamente al locatore o a persona da lui designata, secondo i criteri, le misure e i tempi indicati nei conteggi preventivi e consuntivi emessi dallo stesso locatore o dall'Amministratore di Condominio designato, conteggi che il locatore farà pervenire tempestivamente al conduttore a mezzo di lettera raccomandata o PEC.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – 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. Insieme con il pagamento della prima rata del canone

annuale, il conduttore dovrà versare una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno antecedente.

Il pagamento delle spese condominiali decorrerà dalla data di stipula del contratto.

Articolo 9 (Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza e di esazione canoni sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore il quale dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza pari alla metà.

Articolo 10 (Inadempimento del conduttore)

Salvo quanto disposto dall' articolo 55 della Legge n. 392/78, nel caso di mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone e/o degli oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 delle Legge n. 392/78, il presente contratto sarà da intendersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo il diritto del locatore al risarcimento dei danni.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il conduttore è inoltre tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello dell'interesse legale.

Il pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione ed oneri accessori non può essere ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, fermo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Articolo 11 (Recesso del conduttore, risoluzione e prelazione)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previa comunicazione da recapitare al locatore mediante lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima. Nel caso in cui il conduttore eserciti il

diritto di recesso, dichiara sin d'ora di rinunciare, così come in effetti rinuncia, a richiedere la restituzione delle somme dal medesimo sborsate per l'esecuzione delle opere di cui all' articolo 4) di cui sopra ancora non portate in compensazione, così come previsto dall' articolo 5) che precede, con i canoni di locazione. Le opere eseguite rimarranno quindi a beneficio dell'immobile locato senza che il conduttore possa pretendere alcunché, salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la rimessione in pristino alle quali il conduttore si obbliga a provvedere a sua totale cura e spese.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 12 (Cessione, sublocazione, comodato, successione)

Pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi, senza previa autorizzazione scritta del locatore.

Articolo 13 (Uso e riparazioni)

Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Le riparazione tutte di cui all' art. 1576 c.c., ivi comprese quelle dipendenti da vetustà e caso fortuito di cui all' art. 1609 c.c., sono ad esclusivo carico del conduttore il quale si assume integralmente le relative spese.

Il locatore ha comunque diritto di sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro e non oltre quindici giorni dall' avvenuta riparazione.

Qualora l'unità immobiliare necessiti di riparazione non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al locatore della necessità delle riparazioni stesse.

Sono altresì a carico del conduttore le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore e di terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell' uso dell'immobile locato.

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato nonché del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente e senza riserva alcuna e di cui con la sottoscrizione del presente atto accusa ricevuta.

Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questo per effetto di tali interventi subisca il mancato godimento della cosa locata per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto di cui all' art. 1584 c.c..

ART. 14 (Miglioramenti e addizioni)

Fermo quanto previsto all' art. 4) che precede, le migliorie, addizioni o modifiche dovranno essere sempre preventivamente e specificatamente

autorizzate per iscritto dal locatore, ad eccezione delle opere che dovessero essere eseguite in base a norme di legge o regolamenti sopravvenuti al fine di mantenere ai locali la destinazione convenuta, fatte salve eventuali opere alla struttura degli immobili locati che dovranno comunque essere preventivamente e specificatamente autorizzate dal locatore.

Tutte le migliorie, addizioni o modifiche eseguite, anche se non autorizzate dal locatore, restano acquisite al locatore medesimo, rinunciando sin d'ora espressamente il conduttore a richiedere ed agire per ottenere indennizzi, risarcimenti o rimborsi di qualsiasi natura per tali titoli.

Viene in ogni caso fatto salvo il diritto del locatore di pretendere dal conduttore la riduzione in pristino dell'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto, con relative spese ed oneri di qualsivoglia natura integralmente a carico del conduttore che sin d'ora se le assume.

L'eventuale esecuzione di opere in contrasto con le norme urbanistico – edilizie produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Articolo 15 (Manutenzione straordinaria)

Le parti stabiliscono che ove l'immobile locato abbia necessità di manutenzione straordinaria a carico del locatore, questo avrà la facoltà di richiedere un aumento del canone di locazione in misura pari agli interessi legali sul capitale impiegato per le opere eseguite. Detto aumento verrà ad essere parte integrante del canone di locazione e sarà dovuto dal termine delle opere con decorrenza dal mese successivo a quello in cui ne verrà fatta richiesta e costituirà base di computo per gli adeguamenti automatici di cui al precedente art. 5).

Articolo 16 (Esonero responsabilità)

Il locatore è espressamente esonerato dal conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti e indiretti, che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa degli altri condomini dello stabile o di terzi in genere.

Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuti a guasti negli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Articolo 17 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze. Il conduttore dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il locatore da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta.

In relazione al Decreto n. 37/2008 "Sicurezza degli impianti" la parte conduttrice prende atto dello stato attuale degli impianti e di conseguenza si accolla il costo dei relativi lavori di adeguamento e la predisposizione della documentazione di conformità. Il conduttore con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, di cui è costituito custode.

Articolo 18 (Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà puntualmente al locatore i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso ed i danni attribuibili a mancati interventi a carico del locatore, purché preventivamente

segnalati dal conduttore. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'immobile, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Il conduttore si obbliga sin d'ora a restituire l'immobile libero e in difetto autorizza sin d'ora il locatore a procedere allo smaltimento di eventuali beni relitti assumendosene sin d'ora integralmente la relativa spesa.

Articolo 19 (Ispezione)

È riconosciuto al locatore il diritto di ispezionare, o far ispezionare da propri incaricati, in ogni momento i locali locati, previa comunicazione, anche verbale, al conduttore.

In particolare, l'accesso all'immobile locato dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno due ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori. Qualora il proprietario intenda vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali dalle ore 14:00 alle ore 16:00 nei giorni (non festivi) di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

Articolo 20 (Divieti)

È vietato al conduttore occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia preventivamente autorizzato dal locatore. È fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del locatore, che potrà indicare le modalità di installazione.

Pena la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta del maggior danno, all'interno dell'immobile concesso in

locazione è tassativamente vietato lo svolgimento di attività in contrasto con le finalità statutarie dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, lo svolgimento di attività non conformi alla destinazione urbanistica dell'immobile e di attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

Articolo 21 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e 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 del presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non con atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431/98, o comunque dalle normative vigenti e dagli usi locali.

Articolo 22 (Trattamento dai personali)

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/03 e s.m.i. (Regolamento UE 2016/679 GDPR) le parti, in qualità di Titolari del trattamento, si informano vicendevolmente e consentono che i rispettivi dati personali verranno raccolti e trattati su supporti cartacei, informatici o telematici, nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal contratto.

I dati personali non verranno diffusi e potranno essere comunicati, per le finalità sopra indicate, ad istituti bancari e/o consulenti legali e fiscali.

Ciascuna delle parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui al D. Lgs.

n. 196/03 e s.m.i. (Regolamento UE 2016/679 GDPR) da intendersi qui integralmente richiamato.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze, _____.

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C, i sottoscritti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente i seguenti articoli:

- 1) Premessa; 2) Oggetto; 3) Durata; 4) Opere; 5) Canone; 6) Deposito Cauzionale; 7) Certificazione energetica; 8) Spese ed oneri a carico del conduttore; 9) Imposte, tasse, spese contratto; 10) Inadempimento del conduttore; 11) Recesso del conduttore, risoluzione, prelazione; 12) Cessione, sublocazione, comodato, successione; 13) Uso e riparazioni; 14) Miglioramenti e addizioni; 15) Manutenzione straordinaria; 16) Esonero responsabilità; 17) Consegna; 18) Riconsegna; 19) Ispezione; 20) Divieti; 21) Varie; 22) Trattamento dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze, _____.

Il locatore

Il conduttore