

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

ai sensi dell' art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998 n. 431

L'anno, il giorno del mese di, fra:

- **l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI**, in persona del Presidente Dott. Emanuele Pellicanò, con sede a Firenze in via dei Malcontenti n. 6, C.F. n. 80001110487, di seguito denominata anche *locatore*, da una parte

e

- il Sig., nato a il residente in Vian....., , C.F. di seguito denominato anche *conduttore* dall'altra,

PREMESSO

- che l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI è proprietaria di un'unità immobiliare posta in Firenze, via Faenza n. 38, piano 2°, identificata al catasto con Foglio 158, Particella 564 e Subalterno 4, cat. A/4, rendita € 948,99;

- che con bando del l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI rendeva nota la disponibilità di detto immobile per la locazione ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge 9 dicembre 1998 n. 431;

- che chiedeva di partecipare all'assegnazione di detto immobile;

- che con lettera del Prot. l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI comunicava

al..... l'assegnazione 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)

L'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI concede in locazione ad uso abitativo a....., nato a il , residente in , Via n..... , C.F. che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Firenze, via Faenza n. 38, piano secondo , composta da , dati catastali

Articolo 3 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 16, 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 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 per poter

fruire dell'immobile *de quo* in considerazione del fatto che le condizioni di fatto in cui versa l'immobile impongono importanti opere per adeguare gli impianti alle normative attualmente vigenti.

Il locatore parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione dell'immobile concesso in locazione per un importo di € 49,000,00 (euro quarantanovemila/00), mediante scomputo dell'importo ad esso spettante dai canoni di locazione con le modalità di cui al successivo art. 5).

È posto altresì a carico del conduttore l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere che vi provvederà a sua totale cura e spese.

Il conduttore si obbliga a portare a compimento le opere di cui sopra entro e non oltre dodici mesi decorrenti dalla stipula del presente atto.

Detto termine potrà essere prorogato per un'unica volta per un periodo massimo di mesi sei e ciò solo in presenza di documentati motivi connessi a ritardi nel rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative e sempre purché risulti documentalmente dimostrata la tempestiva presentazione delle relative domande/istanze ai competenti uffici.

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 loro esecuzione non a regola d'arte, nonché in caso di inosservanza di norme di legge ed amministrative vigenti in materia.

Qualora il conduttore non porti a termine le opere nei termini di cui sopra, il contratto di locazione si intenderà risolto di diritto e le opere già realizzate rimarranno acquisite all'immobile senza che il conduttore possa pretendere rimborsi a qualsiasi titolo e/o ragione da A.S.P. Firenze Montedomini. Qualora quest' ultima lo ritenga, potrà tuttavia pretendere la rimessa in pristino, in tutto o in parte, dell'immobile ed il conduttore sarà obbligato a provvedere a sua totale sua cura e spese rinunciando sin d'ora a chiedere qualsivoglia rimborso al locatore.

Articolo 5 (Canone)

Il canone annuo di locazione viene di comune accordo stabilito in €(.....) da corrispondersi in rate mensili anticipate di €..... (.....) ciascuna, che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT06E0306902887100000300096 presso Intesa san Paolo, via Bufalini n.4 Firenze, intestato all'ASP Firenze Montedomini. A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, 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 quanto segue:

Il pagamento del canone decorre dal 13° mese rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Dal 13° al 36° mese compreso il conduttore non corrisponderà alcun canone in quanto il relativo importo sarà interamente scomputato quale compartecipazione del locatore all'esecuzione dei lavori concordati;

Con decorrenza dal trentasettesimo mese di locazione il conduttore corrisponderà il canone nella misura del 50% del canone mensile pattuito, Il tutto sino a che non sia raggiunto l'importo di € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00=) con il quale l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI partecipa all'esecuzione dei lavori di cui sopra.

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 consegna al locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione. In alternativa il conduttore potrà fornire idonea polizza fideiussoria bancaria/assicurativa per lo stesso importo valida per l'intera durata contrattuale. Nel caso l'aggiudicatario acconsenta alla domiciliazione bancaria su proprio conto corrente mediante sottoscrizione di apposito modulo predisposto dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per quanto concerne il pagamento del canone mensile di locazione, il deposito cauzionale da versare sarà pari a due mensilità.

Articolo 7 (Spese ed oneri a carico del conduttore)

Nel canone sopra indicato non sono comprese le eventuali spese condominiali, le quali faranno carico per intero al conduttore, sia pure nei limiti di legge (art. 9 L. 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, conteggi che il locatore farà pervenire tempestivamente al conduttore a mezzo di lettera raccomandata.

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 condominiali decorrerà dalla data di stipula del contratto

Articolo 8 (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 9 (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 10 (Recesso del conduttore e risoluzione)

Il conduttore ha facoltà di recedere 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) che precede 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 alla quale il conduttore si obbliga a provvedere a sua totale cura e spese.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 11 (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 cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi, senza previa autorizzazione scritta del locatore.

In espressa e specifica deroga a quanto sopra previsto, in considerazione della ubicazione dell'immobile in zona di elevato interesse turistico, il locatore consente sin d'ora al conduttore di destinare parte dell'immobile oggetto di locazione ad uso di attività turistiche extra alberghiere secondo quanto previsto dalla vigente legge regionale toscana, senza che ciò possa essere in alcun modo ritenuto come autorizzazione a destinare l'immobile a fini turistico - ricettivi di altra specie e/o natura da intendersi in ogni caso rigorosamente vietati, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell' articolo 1456 c.c..

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

Articolo 12 (Uso manutenzioni 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. 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.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 1576 del c.c., la manutenzione straordinaria resta a carico del locatore. 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.

ART. 13 (Miglioramenti e addizioni)

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. Il

conduttore viene autorizzato dal locatore, fin da ora, ad apporre sul muro esterno dell'edificio al civico 38, in prossimità degli esistenti campanelli degli appartamenti e del portone di ingresso, una targa per l'individuazione dell'immobile ed una pulsantiera elettrica per consentire l'ingresso nel palazzo anche senza chiavi ma mediante codici numerici. Viene, altresì, autorizzata l'apposizione di un tastierino numerico in prossimità della porta d'ingresso dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto per consentire l'accesso mediante codici e senza chiavi fisiche. 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 produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c. e farà sorgere in capo al Locatore il diritto al risarcimento dei danni ed alla rimessione in pristino a spese del Conduttore.

Articolo 14 (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.

Articolo 15 (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. La parte locatrice ha già consegnato alla conduttrice documentazione inerente la certificazione energetica codice.....presentata in data..... alla Regione Toscana – Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali – Settore Miniere e Energia tramite PEC individuando come classe energetica dell'edificio la classe ".....". 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.

Articolo16 (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 e 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 17 (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 18 (Divieti)

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 19 (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 20 (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 acconsentono 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) Spese ed oneri a carico del conduttore; 8) Imposte, tasse, spese contratto; 9) Inadempimento del conduttore; 10) Recesso del conduttore, risoluzione, prelazione; 11) Cessione, sublocazione, comodato, successione; 12) Uso e riparazioni; 13) Miglioramenti e addizioni; 14) Esonero responsabilità; 15) Consegna; 16) Riconsegna; 17) Ispezione; 18) Divieti; 19) Varie; 20) Trattamento dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze,

Il locatore

Il conduttore