

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ex art. 2, comma 1, L. 431/1998

Azienda Unità Locale Socio-Sanitaria 3 Serenissima,
codice fiscale e partita IVA 02798850273
con sede legale in Mestre (VE), Via Don Federico Tosatto 147,
rappresentata dal Direttore Generale, dott. Edgardo Contato,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. ... domiciliato in ... , C.F. ... , che accetta, per sé e suoi aventi causa,

L'unità immobiliare sita in Venezia, sestiere di Castello civico 3435, piano terra-primo-secondo, composta da n. 7,5 vani con estremi catastali identificati da foglio 16, mappale 1772, subalterno 10, categoria A/4, classe 2.

L'appartamento è posizionato al piano primo e secondo, con magazzino al piano terra. Esso è costituito al primo piano da una stanza destinata a studio; al secondo piano da: disimpegno, due stanze da letto, soggiorno con pogggiolo, ripostiglio, cucina, bagno e antibagno. Il tutto meglio rappresentato dalla planimetria che si allega al presente contratto quale parte integrante.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni, dal 2025 al2029, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di quattro 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 della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3,

della legge n. 431/1998, è convenuto in € 15.000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di RID (Rapporto Interbancario Diretto) in rate eguali anticipate di € 1.250,00 entro il giorno 15 di ogni mese.

Il canone è aggiornato annualmente, autonomamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione ISTAT, e esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

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, in caso, quietanza) una somma di € 3.750,00, pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale 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)

Fermo quanto previsto dal presente contratto, 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.

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. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore si impegna a versare un deposito cauzionale pari a tre mensilità di euro Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

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 del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento di uno solo dei canoni, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri

accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art.1456

Il mancato puntuale pagamento sia del canone che degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi legali.

Articolo 7

(Uso, divieto di sublocazione e di comodato, successione)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena l'immediata risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 cc.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988. In caso di successione il conduttore s'impegna a dare tempestiva comunicazione al locatore. In caso di mancata comunicazione ogni pretesa che il locatore dovesse esercitare nei confronti dell'ex conduttore spiegherà i suoi effetti anche nei confronti del subentrante.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' 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 e sottoscrizione del relativo verbale di consegna, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, 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, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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.

Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose e dovrà manlevare e tenere indenne Azienda ULSS 3 Serenissima da ogni richiesta risarcitoria.

Il locatore ha diritto di far direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur

essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.

Nel caso in cui, per incuria del conduttore nella corretta gestione dell'immobile e delle parti comuni, o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico, si producono danni all'edificio, o a terzi, il locatore - previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi gli interventi necessari - provvederà, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati all'inquilino o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei.

Resta fermo il diritto del locatore di rivalersi, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie e ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto dall'Azienda ULSS 3 Serenissima, quantificate con apposito provvedimento dirigenziale.

Articolo 11 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Art. 12 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, ai suoi incaricati e/o delegati, ove lo stesso ne faccia motivata richiesta dandone preavviso, anche per le vie brevi, di almeno tre giorni.

Art. 13 *(Spese ordinarie e straordinarie)*

Sono interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni e quelle, comunque, necessarie a mantenere l'immobile in buono stato igienico.

Le spese straordinarie inerenti caldaia, scarichi e infissi (comprese le spese per scuri, finestre, e porte) sono a carico del locatore.

Art. 14 *(Rilascio)*

Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di rilascio sottoscritto dall'incaricato dell'Azienda.

Il conduttore è custode dei beni oggetto del contratto di locazione e al termine della locazione deve riconsegnarli nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna in cui sono stati ricevuti.

Nei mesi di preavviso previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Azienda effettua nei locali un sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti e accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e di ripristino eventualmente necessari saranno addebitati al conduttore.

Al momento del rilascio dell'unità immobiliare, e comunque non oltre i 30 giorni successivi, dovrà provvedere tassativamente al trasferimento della propria residenza anagrafica dalla stessa unità immobiliare.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 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 n. 196/03).

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

....., lì.....

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Accesso*) e 13 (*Spese ordinarie e straordinarie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore