

“A” CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta in due originali,
tra le parti:

- **Insula S.p.A.**, con sede a Venezia, S. Croce 489, partita IVA 02997010273, in persona del Presidente pro tempore e legale rappresentante dott. di seguito denominata **“Insula o il locatore”**
- il Sig.: C.F. nato a il, residente invia di seguito denominato **“conduttore”**

premessi che

- Insula o il locatore ha stipulato, in data 22 settembre 2014 rep. 17662, una convenzione con il Comune di Venezia - nel rispetto degli indirizzi fondamentali posti dall'Amministrazione Comunale con propria Delibera n. 617/2013 - per effetto della quale Insula è subentrata al Comune di Venezia, nell'operazione immobiliare denominata P.I.R.U.E.A. - Lido di Venezia - Nucleo 3 ex complesso scolastico “La Fontaine” via S. Gallo - Lido, la quale prevede, tra l'altro, l'esercizio dell'opzione di acquisto di un edificio a sé stante composto di 10 alloggi con i relativi parcheggi e con la relativa area pertinenziale, dalla società costruttrice soc. Alberoni di Decol Fabrizio e C s.a.s. (ora Alberoni srl);
- Insula, per effetto della suddetta convenzione, in data 6 ottobre 2014, con atto del dott. Alberto Gasparotti, Notaio in Venezia, rep. N. 29252, ha acquistato dalla società costruttrice Alberoni srl e dai sigg.ri Dellai Maria e De Col Giovanni, l'unità immobiliare sita in Venezia-Lido, via Pietro Bembo n. 5, mapp., composto da 10 alloggi, con i relativi parcheggi e con la relativa area pertinenziale, diventandone legittima proprietaria a tutti gli effetti di legge;
- il sig. base individuato nella graduatoria definitiva del “BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO “LA FONTAINE” - VIA S. GALLO”, giusto provvedimento prot. del

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

(Oggetto)

Insula concede in locazione al sig. che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Venezia-Lido, n° 5 piano censita al N.C.E.U. del comune di Venezia foglio .. mappale ../.sub. Cat. .../ R.C. € xxx, che dovrà essere destinata esclusivamente ad uso civile abitativo.

Articolo 2

(Durata)

La locazione avrà durata di 4 (quattro) anni con decorrenza dalal..... 20.. Alla prima scadenza, ove entro il termine perentorio di quattro anni dalla firma del presente, il conduttore non comunichi per iscritto di esercitare la facoltà di sottoscrivere il contratto di acquisto dell'immobile oggetto del presente contratto, e le parti non concordino sul perfezionamento del contratto di compravendita dell'immobile oggetto del presente contratto (sulla base del prezzo e delle condizioni indicate nell'allegato "contratto preliminare"), e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto verrà risolto.

Articolo 3

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO "LA FONTAINE" - VIA S. GALLO", locale, è convenuto in €00 (/00), che i conduttori si obbligano a corrispondere a mezzo di bonifico bancario in dodici rate anticipate dell'importo di € 00,00 (00/00) ciascuna e quindi in scadenza mensile anticipata al giorno 5 di ogni mese.

A decorrere dal secondo anno, il locatore ha la facoltà di chiedere, con idonee modalità, l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, incluso l'aggiornamento in misura del 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di 4 (quattro) mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27.07.1978, n. 392. In ogni caso, dal mese successivo ad un pagamento mancato o effettuato in ritardo rispetto alla data di scadenza verrà calcolato e successivamente addebitato, senza che occorra costituzione in mora, un interesse pari al tasso legale aumentato di due punti percentuali. Tutti i componenti il nucleo familiare del Conduttore, anche dopo il suo eventuale decesso o abbandono dell'alloggio, sono con lui obbligati in via solidale, nei confronti del Locatore, al pagamento del canone di locazione, delle quote accessorie, nonché delle spese per l'uso e il godimento dei servizi comuni, nonché al rimborso dei danni apportati all'alloggio.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di € (/00) pari a tre mensilità, non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni

dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà infruttifero di interessi legali.

Da tale deposito, il Locatore, al termine della locazione, è espressamente autorizzato a trattenere:

1. l'ammontare di ogni eventuale credito nei confronti del Conduttore;
2. l'ammontare dei danni apportati dal Conduttore all'alloggio, al fabbricato e alle pertinenze per propria colpa, incuria od altro.

Dette trattenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al Conduttore o delle maggiori spese che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare al Locatore. Il Conduttore non potrà mai scontare alcuna mensilità di canone dalla cauzione così anticipata.

Articolo 5

(Oneri accessori)

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il Conduttore sarà tenuto a documentare annualmente, entro e non oltre il termine perentorio del 30 settembre di ogni anno, il reddito del proprio nucleo familiare, calcolato come previsto al comma 2 dell'art. 28 (esclusione del reddito dei figli dell'assegnatario) ai fini e per gli effetti del comma 5 dell'art. 28 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni. I limiti di reddito che il conduttore deve rispettare sono quelli previsti dal punto VII del punto 1. "REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE" del "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO "LA FONTAINE" - VIA S. GALLO". Inoltre, il Conduttore, dovrà documentare il possesso, da parte sua e del suo nucleo familiare, anche del requisito prescritto dall'art. 2, comma 1, lett. c), della suddetta legge n. 10/96 e successive modificazioni. E' facoltà del locatore verificare il mantenimento in capo al conduttore dei requisiti di legge, mediante apposite richieste. La mancata presentazione della documentazione richiesta e/o la perdita di uno dei requisiti di cui sopra, configurando inadempimento contrattuale, implica la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il Conduttore accetta di uniformarsi al sistema di riscossione del canone in uso e ad eventuali successive modifiche stabilite dal Locatore, da comunicarsi con idonee modalità, anche per addebiti di eventuali conguagli.

I conduttori sono tenuti ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla loro negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva

dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando l'unità immobiliare ha bisogno di riparazioni che sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice. Sono, inoltre, interamente a carico dei conduttori le spese condominiali, le utenze, la tassa per asporto rifiuti, la pulizia periodica della caldaia (pena la decadenza dell' I.P.E. la cui nuova stesura sarà a completa cura e spese dei conduttori) e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di locazioni, nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato. Prima di effettuarne il pagamento, i conduttori avranno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 6

(Pagamento e risoluzione)

La risoluzione del contratto si verifica di diritto in caso di violazione degli obblighi di cui ai precedenti artt. 2, 3 e 5 del presente contratto.

Il Conduttore prende, quindi, atto e conviene che il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa, di cui il Locatore potrà avvalersi ai sensi dell'art. 1456 del codice civile quando il Conduttore:

- a) Non stipuli il contratto di compravendita dell'immobile oggetto del presente contratto entro il termine perentorio di anni quattro dalla firma del presente con il prezzo e le modalità previste dall'allegata "Bozza di contratto preliminare";
- b) Si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione e comunque usi l'alloggio o le pertinenze in modo difforme dalla destinazione;
- c) Apporti modificazioni all'alloggio o alle pertinenze senza preventiva autorizzazione del Locatore, fatto salvo il risarcimento del danno;
- d) Sia responsabile di grave e reiterata inosservanza delle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione ove esistente;
- e) Abbia una morosità nel pagamento del canone, spese di ~~autogestione~~ gestione e oneri accessori superiore a quattro mesi, salvo quanto previsto dal c. 3 dell'art. 22 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni;
- f) Non abiti personalmente e stabilmente nell'alloggio locato, salva autorizzazione del Locatore, giustificata da gravi motivi;
- g) Non abbia prodotto la documentazione indicata al precedente art. 5 nei termini ivi indicati;
- h) Adibisca l'alloggio ad attività illecite;

- i) Abbia superato il limite di reddito previsto dal *punto VII* dei *“REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE”* del *“BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO “LA FONTAINE” - VIA S. GALLO”*, puntualizzando che in tale circostanza il reddito dei figli non viene computato;
- j) Non ottemperi alle disposizioni impartite dal Locatore nei casi di risanamento e recupero di fabbricati e/o messa a norma degli impianti;
- k) Violi le norme del presente atto o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dallo stesso.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione dei conduttori che non potranno sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Conduttore si obbliga ad usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestie agli altri inquilini; si impegna altresì a rispettare i suoi obblighi in ordine all'uso, alla destinazione ed alla manutenzione sia dell'alloggio assegnatogli che dei servizi e degli spazi comuni.

Articolo 8

(Consegna)

I conduttori dichiarano 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. I conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'hanno ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegnano, 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 impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato ai conduttori compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 9

(Modifiche e danni)

I conduttori non possono apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili

opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori opere, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

Il Conduttore è responsabile per qualsiasi danno prevedibile ed imprevedibile a persone ed a cose causato da opere effettuate a sua cura, senza la preventiva autorizzazione del Locatore, o comunque eseguite difformemente dalle norme di legge vigenti.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenire a lui o allo stabile da fatti, omissioni o colpa di altri assegnatari o di terzi in genere e si obbliga a rispondere di tutti i deterioramenti e danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio che allo stabile nel quale lo stesso è ubicato, nonché alle sue pertinenze.

Il Conduttore è responsabile della gestione e della manutenzione dell'impianto termico; è quindi responsabile degli adempimenti di cui al D.P.R. n. 421/93 e successive modificazioni, di cui dichiara di aver preso conoscenza, ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni; dovrà provvedere alla manutenzione e pulizia annuale dell'impianto termico e, almeno ogni due anni, alla verifica del rendimento della caldaia mediante un'analisi della combustione, registrando tutti gli interventi sull'apposito Libretto di Impianto da restituire al Locatore alla cessazione della locazione.

E' fatto tassativo divieto al Conduttore di installare nell'alloggio apparecchi a gas, quali stufe, scaldabagno, scaldacqua e simili, senza la preventiva autorizzazione del Locatore.

Articolo 10

(Accesso)

I conduttori devono consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Qualora si rendesse necessario eseguire riparazioni, sopralluoghi sugli impianti o verificare il corretto uso della cosa locata, il locatore può ispezionare i locali affittati attraverso persone incaricate, concordando preventivamente con il Conduttore la data della visita.

Articolo 11

(Attestato Prestazione Energetica)

I conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare in merito.

Articolo 12

(spese contrattuali)

Sono carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. Le spese di registrazione sono invece ripartite, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore, che provvederà alle formalità relative, e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 20 giorni dalla richiesta.

Articolo 13

(Elezione di domicilio e foro competente)

Per ogni controversia inerente o dipendente dal presente atto è competente l'autorità giudiziaria di Venezia ai sensi degli articoli 28 e 29 del Codice di Procedura Civile, anche in caso di applicazione delle procedure speciali di cui agli articoli 32 e 386 del T.U. approvato con R.D. 28/04/1928, n. 1165.

Articolo 14

(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.

I locatori ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs 196 del 2003)

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano alle vigenti disposizioni di legge in tema di Edilizia Residenziale Pubblica, a loro eventuali integrazioni o modificazioni e ad altre successive norme che dovessero sostituirle e che il Conduttore si impegna sin d'ora ad osservare. Le parti fanno inoltre riferimento a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98, all'Accordo territoriale ed a quanto eventualmente disciplinato nel "BANDO DI CONCORSO - ANNO 2014 - PER GLI ALLOGGI DEL P.I.R.U.E.A. LIDO NUCLEO N. 3 EX COMPLESSO SCOLASTICO "LA FONTAINE" - VIA S. GALLO".

Letto, approvato e sottoscritto in Venezia li

I LOCATORI

I CONDUTTORI

A mente dell'art. 1342, 2° comma C.C., le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Il Locatore

Il Conduttore

Allegati :

-*“contratto preliminare”*

-*APE*