

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

### AI SENSI DELL'ART. 2 - 1° COMMA LEGGE 09/12/1998 N. 431

L'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanese Martinetti e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con sede in Via Marostica n. 8 - 20146 Milano - Codice Fiscale 04137830966, in prosieguo denominato semplicemente Locatore, nella persona della dott.ssa Rossana Coladonato, nata a Casalbordino (CH) il 04.08.1960, per delega del Direttore Generale,

#### concede in locazione,

in forza di determinazione dell'Area Tecnico-Amministrativa per l'Accreditamento Istituzionale n. TAI-TPR/00/2021 del 00-00-0000 , al sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in Via/Piazza \_\_\_\_\_ identificato mediante **Carta d'Identità** n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal **Comune** di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in prosieguo denominato semplicemente Conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare, ad uso esclusivo di abitazione, posta in \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_ N° \_\_\_\_\_ Piano 0 della **superficie catastale di mq** 00 non ammobiliata e dotata altresì dei seguenti elementi accessori :

**Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio 00 mappale 00 subalterno 00- categoria A/0- rendita catastale €.** 00000000000 (come da planimetria doc. A).

#### Tablelle Millesimali per ripartizione oneri accessori:

**Spese Generali mq:** 0000;

**Riscaldamento mc:** 0000 o in caso di presenza di valvole termostatiche il **30%** quale quota fissa, mentre il **70%** quale quota variabile e calcolato in base al consumo reale.

**Ascensore coeff.:**000

**Acqua N° persone :**00

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

**1) Durata della locazione.** Il contratto è stipulato per la **durata di anni 4** dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di **anni 4** ove una delle parti non farà pervenire all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata o a mezzo pec almeno **6 mesi prima della scadenza.**

E' concessa al locatore la facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, per le motivazioni di cui all'art. 3 comma 1 della Legge 431/1998 che dovrà pervenire al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata o a mezzo pec.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera

raccomandata o a mezzo pec da inviare all'altra almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata o **a mezzo pec entro 60 giorni** dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per i successivi 4 anni, alle medesime condizioni.

**2) Corrispettivo annuo.** Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e, quindi, dell'entità dei lavori da effettuare stimati complessivamente in **euro 000000000** ...come da nota tecnica informativa (cfr. doc B), e delle spese tecniche e amministrative – **viene stabilito nella misura di €. 000000000 (euro .../00) per il canone lordo ed € 000000000 (euro .../00) per il canone al netto dei lavori**, quest'ultimo importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere al domicilio e nei modi indicati dal Locatore, in **n. 4 (quattro) rate eguali anticipate di €. 000000000...(euro...) ciascuna**, con decorrenza iniziale a partire dal \_\_\_\_\_, e le successive scadenti alle seguenti date di ogni anno **20/01, 01/04, 01/07 e 01/10**, oltre al rimborso delle spese di incasso (commissioni e bolli) e degli oneri accessori, così come determinati dalla vigente legislazione che ai soli fini fiscali si indicano per il primo anno in **€. 000000000 (euro...)**. Detti oneri dovranno pagarsi con n. 4 rate di *acconto* con le stesse modalità e scadenze di versamento del canone, salvo un'ulteriore rata di *conguaglio* che di norma viene emessa l'anno successivo.

Il conduttore si impegna, entro la data di scadenza della bolletta trimestrale, al pagamento della stessa.

Il Locatore, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al Conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

**3) Aggiornamento del canone:** Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno antecedente la stipula del patto locatizio.

Nell'avviso di pagamento relativo al secondo trimestre successivo alla scadenza annuale verrà conteggiato, senza formale richiesta, con addebito automatico, il conguaglio maturato.

**4) Oneri accessori:** 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 ove presente, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni.

Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.

**5) Regolare pagamento del canone:** 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 del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, **quando l'importo non pagato superi quello di un trimestre del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto**, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di Legge, in deroga all'art. 1282, comma 2, codice civile.

**6) Spese di manutenzione:** Il Conduttore dichiara di conoscere lo stato dei luoghi e, pertanto, concorda che gli interventi di manutenzione straordinaria già oggi necessari, di cui lo stesso si assume l'onere a proprie cure e spese da eseguirsi entro e non oltre **1 (uno) anno** dalla sottoscrizione, sono indicati in specifica impegnativa parte integrante del contratto al presente contratto, sono indicati nelle note tecniche allegate quale parte integrante e sostanziale del presente contratto al doc B). Le parti concordano, comunque, che gli oneri e spese per qualunque ulteriore o diverso intervento manutentivo il conduttore debba o voglia realizzare, anche per tipologia e qualità, rispetto a quelli indicati nel doc B) sono a carico dello stesso conduttore.

Nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al Conduttore, né durante il rapporto né al termine di esso anche se cessato prima della naturale scadenza per qualunque motivo, per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria; e, ciò, neppure in caso di recesso del Conduttore per gravi motivi (Art. 11).

Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie da effettuarsi all'interno dell'unità locata sono assunti dal Conduttore in via esclusiva, compresa la sostituzione dei serramenti, oscuranti, avvolgibili, persiane, oltre la regolarizzazione urbanistica, catastale, APE / certificazione energetica, previa attivazione delle procedure eventualmente previste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana competente territorialmente per gli stabili "storici", salvo il rimborso per eventuali sanzioni imputabili al precedente conduttore dell'unità immobiliare. Il Conduttore si impegna a realizzare nell'unità immobiliare locata, previa autorizzazione da parte del Locatore, gli interventi di adeguamento igienico sanitario e di realizzazione o messa a norma degli impianti elettrico, idrico, termico

e del gas, di cui alle note tecniche doc B anche in relazione alle disposizioni di cui alla Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37.

Il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore a mezzo raccomandata o a mezzo pec la conclusione dei lavori affinché venga accertata dal Locatore la regolare esecuzione delle opere, inviando di tutta la documentazione di legge attestante la regolarità delle opere eseguite (titoli edilizi, certificati, attestazioni, attestato di prestazione energetica, variazioni catastali e qualunque altro tipo di documentazione necessaria). Solamente all'esito positivo di tale verifica da parte del Locatore si potrà procedere allo svincolo della fideiussione, prestata a suo tempo, a garanzia delle esecuzioni di dette opere di cui al punto 7 del presente contratto (fideiussione).

Fermo restando il termine di **1 (uno) anno** per la realizzazione dei lavori previsti nelle Note Tecniche Informative, la verifica di cui sopra verrà effettuata dal Locatore entro **2 (due) mesi** dalla comunicazione della conclusione dell'esecuzione dei lavori.

Il Conduttore si assumerà l'esclusiva responsabilità per l'esecuzione dei lavori o per la mancata esecuzione delle opere così come previste contrattualmente, anche in relazione ad eventuali sanzioni derivanti da abusi edilizi che saranno integralmente a suo carico, salvo il risarcimento del danno all'Azienda.

**Il Conduttore si impegna, inoltre, a non abitare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere che necessitino documentazione di legge.**

Le parti convengono che qualora vengano eseguite sulle parti *comuni* dell'edificio opere dirette alla *conservazione* della destinazione dell'immobile, il canone corrisposto di cui all'art. 2 sarà integrato dalla data di ultimazione dei lavori ed a seguito di documentata comunicazione scritta, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato per le opere effettuate.

L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

**7) Fideiussione:** Il conduttore deve rilasciare una fidejussione bancaria o assicurativa individuata nel presente caso con i seguenti estremi: ..... contestualmente alla presente sottoscrizione, a garanzia dell'esecuzione dei lavori funzionali alla migliore fruizione dell'unità immobiliare in conformità alle Note Tecniche Informative. La suddetta fidejussione è di valore pari ad euro...ed avrà validità per tutta la durata del contratto, salvo svincolo della garanzia stessa all'esito positivo della verifica, da parte del Servizio Tecnico-Patrimonio da Reddito, dell'esatta esecuzione dei lavori e della avvenuta consegna formale dei documenti accertanti le necessarie regolarizzazioni.

**8) Modifiche, innovazioni e migliorie:** Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni, anche strutturali, durevoli nel tempo ulteriore rispetto ai lavori

indicati nelle Note tecniche informative, eventualmente eseguiti dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, anche se autorizzati. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

In deroga agli articoli 1592 e 1593 Cod. Civ., l'eventuale permesso scritto dell'Azienda all'esecuzione delle modifiche non darà comunque diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso da parte dell'Azienda medesima in favore del conduttore, neppure al momento della cessazione del contratto avvenuta per qualsivoglia causa, né darà diritto ad alcuna compensazione rispetto ad eventuali deterioramenti verificatisi nell'unità immobiliare. Tutte le spese per i predetti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso scritto dell'Azienda, saranno comunque ad esclusivo carico del conduttore e si intenderanno acquisiti all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo a carico del conduttore, se richiesto dall'Azienda, di provvedere alla rimozione con oneri interamente a suo carico. Al conduttore non spetterà comunque alcuna indennità o compenso per i miglioramenti e/o eventuali addizioni realizzate. La proprietà potrà autorizzare le migliorie proposte, previa sottoscrizione di apposita appendice contrattuale così come previsto dal regolamento aziendale.

**9) Consegna dell'immobile:** Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato nello stato manutentivo di fatto in cui lo stesso si trova (come da verbale di consegna) e si impegna ad effettuare gli interventi manutentivi come sopra detto, impegnandosi altresì a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno, ferma l'acquisizione da parte del locatore dei miglioramenti e delle addizioni.

**10) Deposito Cauzionale:** A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte col presente contratto, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore versa al locatore (che ne rilascia quietanza), il deposito cauzionale dell'importo corrispondente **a tre mensilità del canone al netto dei lavori, pari a €.** ..... (euro...). Il locatore ne consentirà lo svincolo a riconsegna avvenuta dell'immobile e dopo che il locatore accerterà l'insussistenza dei qualsiasi inadempimento e, comunque, successivamente all'emissione della rata di conguaglio degli oneri accessori che di norma viene emessa l'anno successivo.

**11) Destinazione dell'immobile:** L'immobile dovrà essere destinato ad uso civile di abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi per un numero massimo di n... persone e attualmente: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ così come da Stato di Famiglia risultante dall'Ufficio anagrafe comunale. Il Conduttore non può sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare locata, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del Locatore, pena la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della Legge 27.07.1978 n. 392 nel testo vigente, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.04.1988 n. 404.

**12) Recesso del conduttore:** E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o a mezzo pec, **con obbligo di regolare pagamento per tutto il periodo di preavviso.**

**13) Accesso all'abitazione:** Il locatore, o il suo incaricato, potrà visitare l'immobile locato in qualunque momento, concordando l'accesso col conduttore, sia al fine di verificare lo stato locativo che quello di manutenzione.

Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte di aspiranti acquirenti nei giorni ed ore da concordare.

**14) Esonero di responsabilità:** Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini, dal portiere o da terzi e segnatamente per furti. Il conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

**15) Regolamento degli inquilini:** Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione contenuta nel "Regolamento Generale per gli Inquilini" del quale parte integrante del presente contratto doc C). L'infrazione delle norme del Regolamento se contestate almeno tre volte al Conduttore mediante raccomandata o a mezzo pec darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso.

**16) Inidoneità all'uso contrattuale:** Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, ad entrambe le Parti viene concordemente riconosciuta la facoltà di risolvere il contratto. Il locatore - per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto - dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 c.c.

**17) Inadempimento contrattuale:** Il contratto si intenderà risolto di diritto, ex art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

- di violazione del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 11);
- di violazione del numero massimo di abitanti dell'alloggio, anche per brevi periodi (Art. 11);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 2);
- di mancata realizzazione degli interventi di cui all'art. 6), nel termine ivi indicato;
- di mancata consegna al Locatore, dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 6);

- di abitazione dell'appartamento prima dell'ultimazione delle opere che necessitino documentazione di legge (Art. 6);
- di mancato rispetto del regolamento dello stabile/condominio (Art. 15);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati senza preventiva autorizzazione del Locatore (Art. 8);
- e di tutto quanto previsto dalla normativa vigente.

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati ed autorizzati.

**18) Vendita o donazione dell'immobile:** Le parti convengono che la locazione non si scioglie in caso di trasferimento per alienazione o donazione del bene locato.

**19) Antenna televisiva centralizzata:** Il conduttore, nel caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore – in caso di inosservanza – autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo. In caso di assenza di antenna centralizzata il conduttore potrà installare autonoma antenna previa autorizzazione scritta da parte del Locatore.

**20) Spese contratto:** Le spese di registrazione sono a carico dei contraenti al 50% ciascuno; mentre le spese di bollo, di quietanza e di esazione, nonché le spese per l'eventuale denuncia di risoluzione anticipata del contratto sono ad esclusivo carico del conduttore.

**21) Elezione di domicilio.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

**22) Modifiche al contratto.** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**23) Trattamento dei dati.** Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni e del GDPR approvato con Regolamento UE 2016/679.

**24) Foro competente.** Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

**25) Rinvio a norme vigenti:** per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 431/98 e della Legge 392/78 e, comunque, alle norme vigenti e agli usi locali.

**26) Attestato di Prestazione Energetica.** Il conduttore dichiara che produrrà attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare locata a seguito dell'ultimazione dei lavori a suo carico e comunque non oltre **1 (uno)** anno dalla stipula del contratto.

**27) sono parte integrante del presente contratto:** A) Planimetria catastale B) Note tecniche informative;  
C) Regolamento Generale degli inquilini

Milano \_\_\_\_\_

#### **IL LOCATORE**

Azienda di Servizi alla Persona Istituti  
Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo  
Trivulzio  
(dott.ssa Rossana Coladonato)

Il Dirigente Tecnico Responsabile del  
Servizio Tecnico Amministrativo Patrimonio  
da Reddito e Istituzionale  
(Arch. Sara Perego)

#### **IL CONDUTTORE**

sig.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. il Conduttore, previa lettura di ogni clausola e riletura di quelle del presente contratto di cui ai punti 3) Aggiornamento del canone, 4) Oneri Accessori, 6) Regolare pagamento del canone, 6) Spese di manutenzione, 7) fideiussione; 8) Modifiche, innovazioni e migliorie, 10) deposito cauzionale, 11) Destinazione dell'immobile, 14) Esonero di responsabilità, 15) Regolamento degli inquilini, 16) Inidoneità all'uso contrattuale, 17) inadempimento contrattuale, 19) Antenna centralizzata, 20) spese contratto, 21) Elezione di domicilio, 24) Foro competente, dichiara espressamente di approvarle.

Milano,

#### **IL CONDUTTORE**

sig.