

SCHEMA DI CONTRATTO

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA
SERVIZIO TERRITORIALE GESTIONE UTENZE DI CARBONIA
SCRITTURA PRIVATA

TRA:

il Servizio Territoriale Gestione Utenze di CARBONIA dell'AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA, con sede in CAGLIARI (CA) VIA CESARE BATTISTI n. 6, codice fiscale _____, rappresentata dal Direttore del Servizio Gestione Utenze _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la citata Azienda, di seguito denominato **parte locatrice**;

E:

_____, nato a _____ (____) il _____, C.F. _____, residente in _____ (____), VIA _____ n. _____, che interviene nella sua qualità di _____, di seguito denominato **parte conduttrice**;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in _____ (____) VIA _____, n. ____ di complessivi mq. ____ circa, identificato con il numero di U.I. _____, la cui planimetria contornata in rosso, firmata dalle parti, si allega al presente contratto.

2. La locazione avrà durata dal _____ al _____.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ (Euro _____/____) annuali da corrispondersi in rate mensili anticipate dell'importo di Euro _____ (Euro _____/____) ciascuna. Sull'importo di cui sopra verrà computata mensilmente l'I.V.A. nella misura di Legge, in applicazione dell'articolo 35 Bis della legge 27.04.1989, n. 154. La Locatrice dichiara di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art 10, comma 1, punto 8 del DPR 633/1972. Il versamento delle predette rate dovrà essere effettuato a mezzo c/c postale entro i primi cinque giorni di ogni mese. Detto canone verrà aggiornato annualmente entro i limiti e con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli aggiornamenti potranno essere significati attraverso l'inserimento della variazione nei bollettini di conto corrente postale inviati periodicamente dall'Azienda per il pagamento dei canoni locatizi, senza ulteriori formalità. Per nessuna ragione la parte conduttrice potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione, accessori compresi.

4. I pagamenti fatti dal locatario moroso o debitore nei confronti dell'Azienda per qualsiasi titolo verranno imputati esclusivamente dal locatore nell'ordine e nel modo seguente:

- in conto interessi e spese;

- in conto risarcimento dei danni e tasse rinnovo contratto;
- in conto canoni scaduti a estinzione dei più remoti. Ogni eventuale diversa imputazione fatta dal conduttore sarà nulla.

5. La locazione, avente durata di 6 anni, ai sensi dell'art. 27 della legge n.392/78, sarà prorogata tacitamente per un eguale periodo, salvo disdetta da darsi, con preavviso minimo di un anno dalla parte locatrice e di sei mesi dalla parte conduttrice, nei modi di legge.

6. Nel giudizio che sarà promosso dal locatore sia con la procedura ordinaria che con quella speciale dell'ingiunzione per il pagamento del canone di locazione, la parte conduttrice non potrà opporre nessuna eccezione, domanda riconvenzionale o pendenza di lite e neppure potrà promuovere separato giudizio contro il locatore se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della locazione e degli accessori.

7. É fatto divieto di cedere, a qualunque titolo, il contratto di locazione o sublocare l'immobile, anche parzialmente, con o senza mobili, se non con le modalità previste dall'articolo 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La non ottemperanza alle norme previste dal citato articolo importa la rescissione immediata del presente contratto.

8. L'uso convenuto per il locale è quello di _____ per il quale il conduttore riconosce il buono stato di manutenzione e l'idoneità per l'uso al quale intende adibirlo. La parte conduttrice non potrà variare totalmente né parzialmente la destinazione dell'immobile, in quanto la stessa integra la causa del presente contratto, salvo espressa autorizzazione scritta dell'Azienda.

8bis. Il Concessionario da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

9. Alla parte conduttrice non sarà dovuta nessuna indennità per eventuali addizioni o migliorie, ancorché preventivamente autorizzate dall'Azienda. Dette modifiche comportano per la parte conduttrice l'obbligo di riduzione in pristino dei luoghi al termine della locazione, ove l'Azienda non usi della facoltà di ritenere gratuitamente le addizioni e le migliorie stabili.

10. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., nonché le seguenti altre:

- a) riparazione di tutti i danni, guasti, deterioramenti, causati per cattivo uso e negligenza;
- b) sgombero e riparazione degli scarichi per la parte in uso esclusivo della parte conduttrice;
- c) riparazione all'interno del locale dell'impianto dell'energia elettrica, igienico-sanitario e dell'acqua potabile;
- d) riparazione e sostituzione all'interno del locale di serrature e maniglie;
- e) ripassature all'interno del locale dei pavimenti e rivestimenti, con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle e listelli rotti;

- f) sostituzione all'interno del locale dei vetri rotti, anche a causa di intemperie o di azioni dall'esterno;
- g) qualsiasi danno o deterioramento prodotti per colpa della parte conduttrice o dei suoi dipendenti.

La parte conduttrice esonera espressamente l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire a Lei o allo stabile da fatti, omissioni o colpe di altri inquilini dello stabile e di terzi in genere.

11. La parte conduttrice si obbliga di curare e conservare l'immobile e le sue parti di uso comune con gli altri inquilini con la diligenza del buon padre di famiglia. Eviterà di installare macchine rumorose e di eseguire lavori che possano arrecare disturbo agli altri conduttori e pregiudizio al fabbricato, osserverà i regolamenti comunali riguardanti l'igiene dei locali, nonché le eventuali disposizioni già emanate o che verranno impartite dall'Azienda locatrice.

12. La parte conduttrice è tenuta a segnalare tempestivamente ogni stato di pericolosità e lesione che si verifichi nel magazzino locatole o nelle parti comuni del fabbricato.

13. La parte conduttrice provvederà direttamente alle spese per l'illuminazione, l'approvvigionamento idrico, la pulizia, per il magazzino locatole; con l'intervento degli altri conduttori dello stabile, provvederà alla pulizia e illuminazione delle parti comuni. La ripartizione delle relative spese è regolata a tenore dell'articolo 1123 del C.C..

14. Per le infrazioni alle norme di cui ai precedenti articoli, l'Azienda ha facoltà di adottare l'azione legale di sfratto dall'immobile e quella eventuale di risarcimento dei danni.

15. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha corrisposto alla parte locatrice la somma di Euro _____ (Euro _____/____) pari a 2 mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

16. In deroga alle limitazioni degli articoli 1583 e 1584 C.C., occorrendo alla parte locatrice di fare effettuare riparazioni sia nei locali affittati che all'esterno dell'immobile, la parte conduttrice non potrà né impedirlo, né pretendere alcunché.

17. La parte conduttrice dovrà permettere la visita del locale agli agenti dell'Azienda e a coloro che si presentassero muniti di regolare autorizzazione.

18. Nel caso di rescissione del presente contratto per legittime cause, a richiesta della parte conduttrice, questa dovrà corrispondere il fitto convenuto per tutto il periodo relativo al preavviso. Ove la parte conduttrice abbia rilasciato l'immobile senza disdetta, l'Azienda avrà facoltà di ritenere sciolto immediatamente, di pieno diritto, questo contratto e di ottenere il risarcimento dei danni.

19. Tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale, formano un unico ed inscindibile contesto, sicché la violazione di una soltanto di esse dà diritto al locatore di chiedere la immediata risoluzione del rapporto, con conseguente sfratto e risarcimento di danno, oltre il pagamento dei canoni locativi eventualmente scaduti e non pagati, nonché quelli dovuti fino alla effettiva riconsegna dei locali.

20. Qualunque modifica al presente contratto non può avere effetto e non può essere provata che mediante atto scritto e perfezionato fra le parti. Per quanto non specificamente previsto nella presente scrittura, le parti fanno rinvio alle norme di legge disciplinanti la locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo ed al Codice Civile.

21. Per tutte le vertenze derivanti dal presente contratto le parti convengono espressamente la competenza del Foro di Cagliari. Le notificazioni degli atti alla parte conduttrice verranno eseguite, in caso del trasferimento del locatario e dei suoi familiari, presso la Segreteria del Comune dove il locale è ubicato, nel quale la parte conduttrice dichiara di eleggere domicilio legale.

22. La presente scrittura, approvata dai contraenti che la sottoscrivono in calce, verrà registrata a cura della parte locatrice. Le spese di registrazione e le sue rinnovazioni saranno sostenute in parti uguali dai contraenti. Le imposte di bollo saranno a carico della parte conduttrice.

Letto, approvato e sottoscritto.

Carbonia, _____

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del C.C., la parte conduttrice dichiara di approvare segnatamente le clausole di cui agli articoli 3,5,7,8,9,15,16 e 17.

La parte conduttrice _____