

CONTRATTO DI LOCAZIONE

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

DELLA SARDEGNA

SERVIZIO TERRITORIALE AMMINISTRATIVO DI SASSARI

SCRITTURA PRIVATA TRA:

Area Sardegna, con sede in Cagliari (CA) Via Cesare Battisti 6,
codice fiscale 03077790925, rappresentata dalla Dirigente ad interim
del Servizio Amministrativo di Sassari Dr.ssa XXXXXX nata a XXXXXX il
XXXXXX, domiciliata per la carica presso la citata Azienda, di
seguito denominato parte locatrice

E:

XXX con sede in XXX (XX) via XXX n. XXX, Partita IVA XXXXXXXXXXXX,
rappresentata dal/dalla sig./sig.ra XXX, nato/a a XXX (XX) il
XX/XX/XXXX che interviene nella sua qualità di XXXXXXXXXXXX di seguito
denominata 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 XXX (XX) VIA XXX N.
XX di complessivi mq. XXX, identificato in catasto sezione urbana
foglio XXX, particella XXX, subalterno XX, categoria XXX, rendita
catastale € XXX con il numero di U.I. XXXXX.

2. La locazione avrà la durata di anni 6 dal XX/XX/XXXX al
XX/XX/XXXX.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro XXXX,XX annuali da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro XXX,XX.

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 parte 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 dalla parte conduttrice morosa o debitrice nei confronti dell'Azienda per qualsiasi titolo verranno imputati esclusivamente dalla parte locatrice 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 dalla parte locatrice 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 la parte locatrice se prima non dimostri di essere in regola con il pagamento della locazione e degli accessori.

7. E' 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 risoluzione immediata del presente contratto.

8. L'uso convenuto per il locale é quello di XXXXX per il quale la parte conduttrice 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.

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 é tenuta a segnalare tempestivamente ogni stato di pericolosità e lesione che si verifichi nell'immobile condotto o nelle parti comuni del fabbricato.

13. La parte conduttrice provvederà direttamente alle spese per l'illuminazione, l'approvvigionamento idrico, la pulizia, per l'immobile condotto; con l'intervento degli altri conduttori dello stabile, provvederà alla pulizia e illuminazione delle parti comuni. La ripartizione delle relative spese é 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 XXX,XX (Euro XXXXX) 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 1538 e 1584 C.C., occorrendo alla parte locatrice di fare effettuare riparazioni sia nei locali locati 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 addetti dell'Azienda e a coloro che si presentassero muniti di regolare autorizzazione.

18. Nel caso di risoluzione 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 Sassari.

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.

23. La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni di cui all'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003 e dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 2016/679 (GDPR) e di acconsentire al trattamento dei suoi dati con le modalità e per le finalità strumentali e comunque connesse alla gestione del rapporto contrattuale.

Letto, approvato e sottoscritto.

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_____

Sassari, lì _____