

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO

DALL'ABITAZIONE

(art. 27 – esclusa attività alberghiera – L. 392/1978)

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Treviso di seguito denominata "locatore" con sede a Treviso, via G. D'Annunzio n. 6 Treviso, C.F. 00193710266 in persona del suo Direttore, autorizzato ai sensi della deliberazione del CdA n. 37 del 28.04.2022

CONCEDE IN LOCAZIONE

a "LA ESSE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Treviso Viale Francia, 2 - C.F. e P. IVA 02157480266 rappresentata dal legale rappresentante pro tempore, di seguito denominato/a "conduttore" che accetta, per sé ed aventi causa, l'immobile sito in Comune di Treviso, viale Francia, 24/A della superficie di circa 61 mq, compresi accessori. Il tutto riportato nel Catasto Urbano di Treviso SEZ M foglio 2 mappale 414 sub. 219, con codice unità immobiliare 1357 dell'ATER.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dall'01/06/2022 e termine al 31/05/2028. Il contratto si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non viene data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi antecedenti la data di scadenza, per la prima scadenza, e di almeno 6 (sei) mesi prima per le scadenze successive.

La facoltà del locatore di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente, per gravi motivi, ai sensi dell'art 27, 7° comma della L.392/78, previo avviso al locatore, da recapitarsi con lettera raccomandata con A. di R., almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

2) Per la prima annualità (dal 01/06/2022 al 31/05/2023) l'utilizzo dell'immobile è a titolo gratuito, dal 01/06/2023 il canone annuo della locazione è determinato in Euro 2.635,32 (Euro DUEMILASEICENTOTRENTACINQUE/32) + IVA che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili pari ad Euro 219,61 (Euro DUECENTODICIANNOVE/61) + IVA, da versare, entro il giorno 15 del mese successivo, mediante i bollettini di c/c postale predisposti dall'Azienda ovvero a mezzo di bonifico bancario, oltre al rimborso spese per oneri e accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge o alle consuetudini.

3) Le parti convengono che dall'inizio del terzo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia aggiornato nella misura del 75% in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente, ponendo come mese di riferimento il mese di ottobre.

4) Il pagamento del canone, del deposito cauzionale 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.

Salvo quanto previsto al comma successivo, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui al comma precedente può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice.

Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta.

In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato.

La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà.

Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

Il mancato puntuale pagamento degli oneri citati comporterà per il conduttore il versamento di un interesse che viene concordato nella misura dell'interesse legale più due punti percentuali, senza necessità di alcuna costituzione in mora.

5) I locali si concedono in locazione esclusivamente per l'attività di sede delle attività della società cooperativa.

Ai fini del diritto all'indennità artt. 34 e seguenti della L. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di sede delle attività della società cooperativa, gli eventuali costi di adeguamento degli impianti sono a carico del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di sede delle attività della società cooperativa sono a carico del conduttore.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, la parte conduttrice ha diritto di prelazione.

6) Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge 392/1978, è fatto divieto di sublocazione, cessione o comodato, anche parziale, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C..

7) Il conduttore dichiara di trovare l'immobile allo stesso locato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad effetto con il ritiro delle chiavi; dichiara di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge l'attività. E' espressamente vietata qualsiasi variazione anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattuale

prevista. E' fatto inoltre espresso divieto di eseguire lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore che il locatore potrà far valere nei termini di cui all'art. 80 della legge 392/1978.

Qualsiasi eventuale deroga al divieto di cui sopra dovrà risultare da atto scritto.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art.5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

Il conduttore non può esporre cartelli o insegne se non previa autorizzazione del locatore.

Le riparazioni e tutte le spese di cui all'art. 1609 C. C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto del locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro trenta giorni dalla richiesta.

8) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il conduttore assume, a proprio totale rischio, tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali suddetti, e si obbliga a risarcire i danni derivanti da tale attività. A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività, sia nei

confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi in genere, e da ogni responsabilità per mancata fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuto a guasti degli impianti, o ritardi nella riparazione degli stessi.

10) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari o dipendenti il Regolamento per gli assegnatari di alloggi in locazione, approvato con deliberazione CdA n.34 del 06/12/2018 e dei regolamenti per l'autogestione e dei fabbricati in autogestione approvati con la medesima deliberazione C.d.A., nonché del Regolamento condominiale ove esistente, qualora l'unità immobiliare oggetto della locazione faccia parte di uno stabile in condominio. Il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto, dà atto di conoscere il regolamento di tale condominio. Inoltre il conduttore esonera da qualunque responsabilità od obbligo il locatore qualora l'Assemblea di condominio sopprima impianti o servizi comuni o innovi le parti comuni o comunque ne decida una diversa disciplina d'uso durante l'esecuzione del presente contratto. Qualora l'Assemblea di condominio istituisca nuovi impianti o servizi durante il corso della presente locazione, il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il costo d'esercizio per la quota spettante, nonché ad accettare l'aumento del canone nella misura dell'interesse legale pro-quota della spesa dell'eventuale nuovo impianto.

Il conduttore si impegna altresì qualora l'unità immobiliare appartenesse al condominio regolarmente costituito di contribuire per metà alle relative spese per il compenso dell'amministratore. In caso di costituzione dell'autogestione se viene nominato l'Amministratore come rappresentante dell'Autogestione, il conduttore si impegna di contribuire per intero alla spesa relativa.

11) Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

12) Il conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte del conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

13) A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel presente contratto, il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro 658,83 (Euro SEICENTOCINQUANTOTTO/83) pari a tre mensilità del canone non imputabile in conto pigione e produttiva di interesse legale.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare restituita e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

14) Sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti - relative al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione, inerenti gli spazi e i servizi comuni in dotazione al fabbricato (al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, servizio ascensore, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti). Il conduttore dovrà versare le quote di competenza direttamente all'amministratore dell'edificio.

15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relativa alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

16) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata o di impianto satellitare - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

17) Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il conduttore si obbliga a concordare con il locatore un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita, l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le 8 e le ore 12 e tra le ore 15 e le 18 per una durata di due ore.

18) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto, produrrà di diritto la sua risoluzione ai sensi degli articoli 1456 e 1457 C. C..

19) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore. Le spese del presente contratto e accessorie, e delle eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. In caso di risoluzione anticipata del contratto da parte del conduttore, gli saranno addebitate le relative spese dovute.

Il presente contratto è assoggettato ad IVA ai sensi della normativa vigente.

20) 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 situato l'immobile locato.

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espressamente rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla legge 27 luglio 1978 n.392, alla legge 09 dicembre 1998 n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) La presente scrittura avrà pieno effetto per le parti contraenti ed eventuali eredi e successori. In caso di contestazione è competente il Foro Giudiziario di Treviso.

23) Il conduttore autorizza espressamente il locatore a comunicare i propri dati personali al Rappresentante dell'Autogestione/Amministratore di Condominio o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locatizio o comunque ad esso collegati, ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 "GDPR").

Letto, approvato e sottoscritto

Treviso, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

APPROVAZIONE SPECIFICA - A norma degli artt. 1341 e 1342 C. C. le parti dichiarano, previa lettura, di approvare specificatamente le clausole contenute nei seguenti articoli del presente contratto: 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) 19) 20) 21) 22) 23)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE