

AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI BRESCIA-CREMONA-MANTOVA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1. Locazione alloggio

L'**ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio** con sede in **Varese, Via Monte Rosa, 21** P. IVA 00214310120, nella persona del Responsabile della UOG di, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, nonché con provvedimento XXXX/XXXX di seguito denominato 'locatore'

CONCEDE IN LOCAZIONE

in forza della Determina di assegnazione del Direttore Generale n. ____ del _____, all'Associazione/Ente (CF _____) con sede legale in _____, via/piazza _____ n. ____ di seguito denominato 'conduttore' che accetta l'alloggio, sito nel Comune di _____, via _____, ID ____ , superficie utile mq _____, vani _____, categoria catastale _____, rendita catastale euro _____, dati catastali _____.

1. Il rapporto di locazione è regolato dal presente contratto, dalla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2991 del 09/09/2024, dalla Convenzione sottoscritta tra ALER ed **Associazione/Ente** e dal Regolamento Condominiale oltre al Manuale d'Uso degli alloggi e dal Manuale di Ripartizione delle Spese delle Manutenzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (in allegato al presente contratto) che si intendono accettati e sottoscritti dal conduttore.
2. Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la custodia dell'alloggio.
3. Il conduttore s'impegna a destinare l'immobile per finalità di carattere sociale volte al reperimento di soluzioni abitative, anche in coabitazione, a favore di studenti che frequentano corsi di formazione nella provincia in cui sono presenti gli alloggi o, con adeguate motivazioni, anche in province confinanti.

Art. 2. Durata della locazione

1. Il presente contratto decorre a far data dall'<DataInizioContratto>, ha durata di cinque anni (con scadenza <DataFineContratto>), e s'intenderà rinnovato per altri cinque anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto per i motivi di cui all'art. 3 c. 1 L. 431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata A.R. (o via pec) almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale prevista.

Decorso tale termine, il locatore avrà facoltà di disdetta da comunicarsi al conduttore mediante lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale prevista.

La durata complessiva non potrà essere superiore a 10 anni totali, salvo proroga concessa dalla Regione Lombardia su richiesta dell'Associazione/Ente per tramite di ALER. Tale richiesta dovrà pervenire al locatore entro 6 mesi dalla scadenza contrattuale.

Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

Art. 3. Canone di locazione ed aggiornamenti, servizi accessori, deposito cauzionale

1. Il canone di locazione è pattuito in euro <ImportoCanone> annui, da pagarsi in rate mensili anticipate secondo le modalità e le scadenze indicate dal locatore. Detto canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione Istat.

Le parti contraenti convengono di rinunciare, di comune accordo, all'invio annuale della raccomandata di comunicazione al conduttore relativa all'aggiornamento Istat.

2. Il conduttore si obbliga:

a) a corrispondere il canone di locazione, soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore, nonché eventuali ulteriori importi a

titolo di quota preventiva annua per il rimborso degli oneri accessori di cui al successivo punto b. Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte del locatore in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi.

b) a rimborsare al locatore, nella misura fissata dal medesimo, le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni, in quanto gestiti dal locatore, quali ad esempio, le spese relative ai servizi di sorveglianza e di pulizia, all'asporto di rifiuti solidi, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, all'erogazione del servizio di riscaldamento o del condizionamento dell'aria. Rimborsa inoltre al locatore gli altri oneri sostenuti dal locatore stesso ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali. Qualora intervengano variazioni nei costi di erogazione previsti per i suddetti servizi, il conduttore si obbliga a versare, a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal locatore; il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa.

3. Il conduttore si impegna ad uniformarsi al sistema di riscossione degli importi di cui alle lett. a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme terrà indenne il locatore nel caso di eventuali danni in conseguenza di ciò patiti dal conduttore e darà facoltà al locatore di richiedere il pagamento di eventuali conseguenti danni. Il corrispettivo dovuto dal conduttore dovrà essere corrisposto in rate mensili comprensive di canone, rimborso servizi, spese, imposte e tasse entro i primi 10 giorni del mese di scadenza ovvero entro la diversa data fissata dal locatore. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso legale vigente su tutte le somme non corrisposte.

4. Ove la morosità superi i due mesi il locatore, previa messa in mora, perseguirà il

conduttore o chi per esso per il mancato pagamento ai sensi delle disposizioni vigenti.

5. I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore. Le parti danno atto che tali pagamenti escluderanno in ogni caso la tacita rinnovazione del contratto e saranno imputati rispettivamente e nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, spese reversibili di cui alla lett. b) del punto 2, canone.

6. Il conduttore è tenuto a versare al locatore, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, nei termini e nelle modalità stabilite dal locatore, un deposito cauzionale di euro **<Cauzione>**, pari a due mensilità del canone di locazione.

7. Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che il conduttore avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale debito nei confronti del locatore, nonché al risarcimento dei danni eventualmente riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio per maggiori obblighi o spese dovute dal conduttore. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale né canone, né oneri accessori, né spese.

Art. 4. Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio

1. Il conduttore, come previsto dalla Convenzione sottoscritta, accetta l'unità immobiliare oggetto del presente contratto nello stato di fatto in cui si trovava, impegnandosi ad eseguire tutte le verifiche e tutti gli interventi manutentivi stabiliti, obbligatori e facoltativi.

2. Il locatore, per tutta la durata del presente contratto, è esonerato dall'esecuzione di qualsivoglia ulteriore intervento manutentivo all'interno dell'unità immobiliare e relative

pertinenze, se non per cause accidentali e/o guasti non presenti e/o non individuabili al momento della consegna.

3. Con la firma del presente contratto il conduttore si costituisce custode della cosa locata e si obbliga a mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, eseguendo tutte le riparazioni per danni da negligenza nell'uso della cosa locata, nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 c.c., meglio specificate nel Manuale di Ripartizione delle Spese delle Manutenzioni nei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti da ALER che il conduttore dichiara di accettare. Qualora siano necessarie riparazioni non poste a carico del conduttore, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. In mancanza di tale comunicazione il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni eventualmente derivati da omessa o ritardata riparazione.

4. Il conduttore si impegna al rispetto del Manuale d'Uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti da ALER/Regolamento Condominiale e si impegna altresì a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare danni allo stabile o danni o molestie agli altri abitanti dello stabile.

L'infrazione di norme del Regolamento o la condotta non conforme a quanto sopraesposto in tema di danni o molestie, se contestata almeno due volte al conduttore mediante lettera raccomandata A.R., determina ipso jure la risoluzione del contratto in danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

5. In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore con preavviso di almeno 8 giorni del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio e relative pertinenze ed accessori libero da persone e cose, anche interposte, ed in perfetto stato di conservazione e manutenzione oltre che completamente ritinteggiato. Il conduttore che ha disdettato l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti

conduttori tutti i giorni feriali, dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.

Art. 5. Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni

1. Qualora si verificassero danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di rivalersi 'pro quota' su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

2. Resta in ogni caso fermo il dovere del conduttore di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso ed i suoi effetti. Il conduttore esonera espressamente il locatore, anche ai sensi dell'art. 1585 c.c., da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti sia all'alloggio che allo stabile, sue pertinenze ed accessori, per sua colpa o per colpa dei soggetti cui **l'Associazione/Ente** abbia concesso a qualsiasi titolo l'occupazione dell'alloggio.

3. Nessuna miglioria, innovazione o modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore, resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore stesso, senza che per questo il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno, rinunciandovi sin d'ora e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.. È in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato in cui si trovava all'esito dei lavori eseguiti a seguito della Convenzione sottoscritta, in danno e a spese del conduttore, anche con riferimento a condizioni di buona manutenzione.

4. Il locatore potrà in ogni momento eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su

pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se queste non rivestissero carattere di urgenza, senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche qualora la durata dei lavori superi i venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c..

Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza rischi per la sicurezza dell'immobile o l'incolumità delle persone, il locatore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

Art. 6. Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale il conduttore è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal locatore.

2. Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo è fatto carico al conduttore di assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto medesimo, garantendo la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e di provvedere ai controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla norma UNI CIG 7129 e meglio specificato nel manuale della ripartizione delle spese delle manutenzioni nei fabbricati di edilizia residenziale pubblica e nel manuale d'uso.

Quanto detto anche in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi in vigore.

3. Il conduttore si impegna a non utilizzare metodi di riscaldamento degli ambienti, di cottura delle vivande e di produzione dell'acqua calda per uso domestico diversi da quelli di cui è dotato l'immobile ed a non procedere ad alcuna modifica degli impianti senza la

preventiva autorizzazione scritta del locatore.

4. Il conduttore si impegna all'utilizzo di piani di cottura, se non ad energia elettrica, dotati di dispositivo per il blocco automatico dell'erogazione del gas in caso di spegnimento della fiamma (termocoppia) ed alla sostituzione periodica della tubazione flessibile di adduzione del gas di collegamento del piano di cottura con il rubinetto d'intercettazione dell'impianto fisso. È fatto divieto assoluto di utilizzo di bombole di GPL per l'alimentazione dei piani di cottura.

5. In caso di violazione di quanto previsto ai commi 2, 3 e 4 il contratto si intenderà automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore in tal senso.

6. In caso di cessazione della locazione gli impianti vengono considerati come infissi e nessuna loro parte potrà essere asportata salvo che, con separato accordo, non sia altrimenti convenuto.

Art. 7. Antenne televisive

1. Il conduttore, ove nello stabile sia installata un'antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente di detto impianto, rinunciando espressamente ad avvalersi di qualsivoglia altra modalità di ricezione dei programmi e riconoscendo sin d'ora al locatore, in caso di inosservanza, il diritto a procedere a spese del conduttore stesso, alla rimozione e demolizione di ogni antenna individuale, rinunciando sin d'ora a qualsiasi conseguente pretesa di risarcimento.

Art. 8. Risoluzione automatica del contratto

1. Il presente contratto si risolve automaticamente in caso di:

- a) variazione della destinazione d'uso dell'alloggio;
- b) due contestazioni scritte circa la violazione di norme del Regolamento Condominiale o commissione di atti o tenuta di condotte che abbiano recato danni allo stabile o danni o

molestie ad altri occupanti dello stabile;

c) allontanamento del conduttore dall'alloggio per un periodo superiore ai sei mesi continuativi;

d) inutilizzo dell'alloggio da parte del conduttore per un periodo superiore ai sei mesi continuativi in assenza di preventiva autorizzazione scritta del locatore;

e) utilizzo dell'alloggio o delle sue pertinenze per attività illecite che risultino da atti o provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria o di Pubblica Sicurezza;

f) nelle ipotesi previste dal Manuale d'Uso al punto 2. lett. c), d), f) e j): mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio e dei locali accessori, inottemperanza alle norme che disciplinano il subentro nel contratto e gli obblighi in materia di gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo.

Art. 9. Spese

1. Sono a totale carico del conduttore le spese, le imposte (bollo e risoluzione) e le tasse di stipulazione del presente contratto. L'imposta di registro iniziale e dei successivi rinnovi è a carico delle parti contraenti nella misura del 50%.

Art. 10. Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di locazione, ove applicabili.

2. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nella propria sede.

3. Per ogni controversia inerente al presente contratto è esclusa la competenza arbitrale, essendo competente l'Autorità Giudiziaria, Foro di Como.

4. Il conduttore dichiara di accettare tutte le condizioni contenute nel Manuale d'Uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti da ALER/Regolamento Condominiale e dal Manuale di Ripartizione delle Spese delle Manutenzioni nei fabbricati di Edilizia

Residenziale Pubblica gestiti da ALER.

5. Il conduttore, preso atto delle informazioni rese ai sensi dell'art. 14 del "Regolamento UE 2016/679 sulla Protezione dei Dati Personali", acconsente, come da separata documentazione, al trattamento dei dati personali, inclusi quelli sensibili, da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità connesse alla gestione ed esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

.....

PER IL LOCATORE

IL Responsabile UOG Como

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 1 (Locazione alloggio), 2 (Durata della locazione), 3 (Canone di locazione e suo aggiornamento, servizi accessori e deposito cauzionale), 4 (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio), 5 (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni), 6 (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili), 7. (Antenne televisive), 8. (Risoluzione automatica del contratto), 9. (Spese), 10. (Disposizioni finali).

IL CONDUTTORE

.....

Brescia, <DataStipula>