



ALER

Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale
di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

CONVENZIONE

TRA

ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio - UOG di Monza Brianza rappresentata dal Responsabile di U.O.G. _____, domiciliato per la carica presso la sede della U.O.G di Monza Brianza in Via Baradello, 6 (MB), nel prosieguo ALER.

E

Il sottoscritto/a _____ nata/o a _____ il __, residente a _____
_____ in via _____ n. _____
_____ C.A.P. _____, nella sua
qualità di Legale Rappresentante del soggetto richiedente _____
(specificare se associazione/comitato/altro soggetto no profit) denominato/a _____
_____, codice fiscale/partita iva _____
con sede legale in _____ via _____ C.A.P. _____
in qualità di richiedente la locazione degli alloggi di proprietà di ALER ubicato in
_____, Via _____ piano _____
superficie netta mq _____ Codice _____ UI _____), nel
proseguo Richiedente

PREMESSO CHE

- il Richiedente, con riferimento all'avviso pubblicato in data _____ "Avviso per l'assegnazione in locazione a enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni con finalità statutarie di carattere sociale di n. 10 alloggi in stato di carenza manutentiva (destinati ad auto manutenzione) ubicati nel Comune di Como e rientranti nel piano di valorizzazione di cui all'art.31 L.r.16/2016" ha presentato domanda per la locazione dell'alloggio U.I. _____, sito/i in Como, Via G. Di Vittorio n. _____;
- il Richiedente ha preso visione dell'alloggio con sopralluogo in data _____;
- l'alloggio individuato necessita degli interventi di manutenzione meglio descritti nell'elenco lavori allegato alla presente convenzione quale parte integrante;
- Il Richiedente si impegna a realizzare a propria cura e spese **tutti** gli interventi manutentivi indicati nel sopracitato elenco lavori nel quale è indicato anche il loro prezzo totale che sarà

l'importo massimo oggetto di decurtazione dal canone di locazione/spese IVA compresa;

- il canone di locazione mensile per il suddetto alloggio è pari ad €00 soggetto ad adeguamento annuale ISTAT nella misura del 75% dell'indice FOI;
- ALER ha effettuato, con esito positivo, le verifiche circa la sussistenza in capo al Richiedente dei requisiti stabiliti nell'avviso e quindi il Richiedente risulta in posizione utile nella graduatoria per l'assegnazione;
- ALER ha assunto il provvedimento di assegnazione in locazione dell'alloggio a favore del Richiedente condizionandone l'efficacia al corretto e completo svolgimento dei lavori e delle prestazioni tutte oggetto della presente convenzione;
- per consentire l'esecuzione dei lavori preliminari alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'alloggio verrà consegnato in via provvisoria al Richiedente che ne diverrà custode;
- il Richiedente ha trasmesso ad ALER bonifico/fideiussione in data _____ per € _____ a titolo di garanzia della corretta e tempestiva esecuzione di tutti i lavori previsti e del rispetto degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, anche in termini di penali/indennizzi;
- la condizione sospensiva cui è subordinata l'efficacia del provvedimento di assegnazione dell'alloggio potrà ritenersi avverata, con la successiva conseguente stipula del contratto di locazione, solo a seguito:
 - dell'esecuzione da parte del Richiedente di **tutti** i lavori indicati nell'allegato elenco lavori entro il termine previsto;
 - della verifica e accettazione dei lavori da parte dei tecnici ALER;
 - della consegna delle dichiarazioni di conformità delle opere inerenti agli impianti, se interessati dai lavori.
- il Richiedente alla scadenza del termine per l'avveramento della condizione sospensiva cui è sottoposto il provvedimento di assegnazione, dovrà tempestivamente riconsegnare l'Alloggio alla Proprietà, salvo il pagamento dell'indennizzo più avanti previsto ed il recupero forzoso dell'alloggio.

Premesso tutto quanto sopra esposto, le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. la Proprietà consegna al Richiedente l'alloggio U.I. _____, in Como, Via G. Di Vittorio _____ perché provveda entro 180 giorni solari dal verbale di consegna alla esecuzione a propria cura e spese di tutti lavori di cui all'elenco dei lavori. Tale termine costituisce termine per l'avveramento della condizione sospensiva.

2. il Richiedente accetta l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova e si impegna ad eseguire **tutti** gli interventi manutentivi meglio descritti nell'allegato Elenco lavori, parte integrante della presente Convenzione, consapevole che l'esecuzione parziale dei lavori non darà luogo alla sottoscrizione del successivo contratto di locazione né ad alcun riconoscimento economico in favore del Richiedente o degli esecutori, anche in deroga a quanto previsto in tema di arricchimento senza causa;
3. il Richiedente s'impegna a far eseguire le verifiche e le opere manutentive pattuite ad imprese e/o maestranze specializzate, autorizzate ed in regola con il pagamento degli oneri contributivi ed assicurativi e munite di assicurazione contro terzi per eventuali danni causati durante l'esecuzione dei lavori. L'intervento dovrà svolgersi nel pieno rispetto degli standard tecnici previsti dalla normativa in vigore, soprattutto per gli interventi sugli impianti, laddove previsti, per i quali dovrà acquisire le obbligatorie dichiarazioni di conformità o rispondenza, complete dei relativi allegati (schema o progetto impianto, elenco materiali impiegati, visura camerale in corso di validità, ecc...) e relativo Attestato di Prestazione Energetica.
4. I lavori si riterranno conclusi solo dopo la loro verifica e accettazione da parte di Aler e la consegna delle certificazioni degli impianti eventualmente interessati dai lavori.
5. Qualora dovessero manifestarsi imprevisti tecnici tali da prolungare la durata dei lavori, il Richiedente dovrà comunicare per iscritto le problematiche riscontrate. ALER, previa verifica, potrà consentire una eventuale proroga che sarà accordata esclusivamente per iscritto.
6. ALER riconoscerà per i lavori eseguiti ed accettati un importo che non potrà in ogni caso essere superiore a quello indicato nell'Elenco Lavori IVA compresa. Il Richiedente, valutata compiutamente la natura dei lavori ed il contesto di esecuzione, accetta l'alea e rinuncia senza eccezione alcuna al riconoscimento di importi ulteriori, a qualsiasi ragione dovuti nonché a qualsiasi azione in merito.
7. In caso di mancata conclusione dei lavori entro la scadenza prevista, il richiedente perderà il titolo al possesso dell'alloggio, che dovrà essere immediatamente restituito ad ALER. Il richiedente sarà tenuto a versare a titolo di indennizzo l'importo di € 50.00/die per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'alloggio oltre la data di scadenza lavori. In queste ipotesi ALER si riserva la facoltà di attivare la garanzia prestata per la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori nonché di subentrare nella realizzazione dei lavori anche resolvendo la presente convenzione, fatto in ogni caso salvo il diritto di richiedere, oltre al già citato indennizzo, ogni ulteriore danno o spesa. I lavori parzialmente eseguiti resteranno acquisiti dalla proprietà senza che il Richiedente possa avanzare alcuna pretesa in merito, anche in deroga a quanto previsto in tema di arricchimento senza causa.
8. In caso di contestazione sulla corretta esecuzione dei lavori o di mancata consegna delle dichiarazioni di conformità degli impianti interessati dai lavori, la stipula del contratto di

locazione resterà temporaneamente sospesa e il richiedente sarà tenuto al versamento di un indennizzo nella misura prevista al punto che precede fino al corretto adempimento delle obbligazioni poste a suo carico. In queste ipotesi ALER si riserva la facoltà di attivare la garanzia prestata per la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori nonché di subentrare nella realizzazione dei lavori anche risolvendo la presente convenzione, fatto in ogni caso salvo il diritto di richiedere, oltre al già citato indennizzo, ogni ulteriore danno o spesa.

9. Il Richiedente consegna alla Proprietà copia di bonifico/fideiussione per € _____ a titolo di garanzia della corretta esecuzione delle opere e del rispetto degli adempimenti, anche in materia di penali/indennizzi previsti dalla presente convenzione.
10. La sottoscrizione della presente scrittura esonera la Proprietà, per tutta la sua durata e per quella del successivo contratto di locazione, se stipulato, dall'esecuzione di qualsivoglia ulteriore intervento manutentivo all'interno dell'unità abitativa e relative pertinenze, se non per cause accidentali e/o guasti non riconducibili ai lavori eseguiti dal Richiedente ai sensi della presente convenzione;
11. il Richiedente s'impegna a non abitare o far abitare altri nell'Alloggio prima della sottoscrizione del relativo contratto di locazione e a permettere alla Proprietà di eseguire liberamente eventuali controlli sul rispetto degli impegni sottoscritti, rendendo disponibili dietro semplice richiesta, anche verbale, le chiavi per accedere nell'Alloggio. Il Richiedente si impegna inoltre ad assicurare una costante reperibilità al fine di consentire l'accesso all'alloggio per qualsiasi evenienza di carattere manutentivo urgente o di sicurezza indicando a tale scopo i seguenti recapiti telefonici _____;
12. il Richiedente s'impegna ad eseguire le opere manutentive previste nel pieno rispetto degli standard anche tecnici previsti dalla normativa in vigore. Per gli interventi sugli impianti, laddove previsti, oltre alle obbligatorie dichiarazioni di conformità o rispondenza, dovranno essere forniti tutti i relativi allegati (schema o progetto impianto, elenco materiali impiegati, visura camerale in corso di validità, ecc...). Il Richiedente si obbliga inoltre a produrre e consegnare agli uffici di Aler idonea documentazione fotografica per tutte quelle lavorazioni che, una volta eseguite, risultassero occulte o non accessibili per le verifiche al termine dei lavori.
13. Il Richiedente si impegna a manlevare la proprietà da qualsiasi richiesta da parte delle imprese che svolgono per suo conto i lavori e a consegnare alla proprietà, prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione resa da ciascuna delle predette imprese in cui queste ultime rinunciano alla solidarietà della proprietà in caso di insolvenza da parte del Richiedente.
14. In relazione ai lavori da eseguire il Richiedente si rende responsabile del rispetto:
 - della normativa in materia di sicurezza sul lavoro assumendo il ruolo di Committente ai sensi del D.Lgs. 81/2008;

- degli orari di lavoro previsti dai regolamenti comunali;
 - dell'adozione di modalità di lavoro tali che minimizzino il disturbo o il disagio agli altri condomini.
15. Nel corso dei lavori è fatto espresso divieto di accedere alle coperture dell'edificio, di depositare materiali, rifiuti e attrezzature negli spazi comuni degli edifici, di utilizzare l'impianto ascensore per il carico in quota dei materiali, di parcheggiare gli automezzi nelle pertinenze dell'edificio se non per il tempo strettamente necessario al carico/scarico dei materiali. Il Richiedente, che è custode dell'alloggio, la cui disponibilità viene concessa al solo fine di eseguire gli interventi indicati è direttamente responsabile verso la proprietà e i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi incaricati da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. (anche dopo la sottoscrizione del contratto di locazione), e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile. È fatto espresso divieto di intervento nelle parti comuni del fabbricato ed in particolare sulle facciate o per realizzare modifiche distributive interne all'alloggio senza la preventiva autorizzazione scritta da parte di ALER. Il Richiedente si obbliga inoltre ad esporre un cartello informativo sull'inizio e le tempistiche dei lavori nella portineria del fabbricato corredato dei riferimenti telefonici del Richiedente.
- ~~16.~~ Il Richiedente è tenuto a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia";
17. Gli interventi previsti nell'Elenco lavori, nonché eventuali ulteriori interventi eseguiti dal Richiedente resteranno comunque acquisiti dalla Proprietà senza riconoscimento di indennità alcuna al Richiedente o aventi causa a qualsiasi titolo, ciò anche in assenza di successiva sottoscrizione del contratto di locazione o di durata del contratto di locazione inferiore a quella necessaria per decurtare l'importo complessivo delle lavorazioni concordate ed eseguite, in deroga al disposto di cui agli artt. 1592 , 1593 e 2041 del C.C..
18. La mutata destinazione d'uso dei locali, l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o la mancata esecuzione di lavori produrranno ipso jure la risoluzione della presente convenzione e l'obbligo di immediata restituzione dell'alloggio. Il silenzio o l'acquiescenza di ALER al mutamento d'uso e/o a lavori non autorizzati avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Richiedente; in caso di mancata restituzione dell'alloggio nonostante il verificarsi della risoluzione della presente scrittura privata, il Richiedente dovrà corrispondere a titolo di indennizzo la somma di € 50,00 (euro cinquanta/00) al giorno per ogni giorno di detenzione dell'alloggio in caso di mutata destinazione d'uso dei locali, esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o mancata esecuzione dei lavori o di ritardo nella restituzione negli altri casi, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni.
19. ALER si impegna ad eseguire tempestivamente le necessarie verifiche sulla completa e corretta

esecuzione dei lavori e, laddove positive, a procedere alla stipula del relativo contratto di locazione e allo svincolo della garanzia prestata, al netto delle eventuali somme attivate.

20. Previa verifica della tempestiva, corretta e completa esecuzione dei lavori previsti nell'Elenco Lavori e del corretto adempimento di tutte le altre obbligazioni poste a carico del richiedente, ALER si impegna alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'Alloggio.
21. Prima della sottoscrizione del contratto di locazione il Richiedente si impegna a versare la cauzione pari a tre mensilità di canone prevista a garanzia della corretta esecuzione delle obbligazioni derivanti, comprese, oltre a quelle per danni, anche quelle in materia di pagamento di canone e spese.
22. Il Richiedente, salvo che per i lavori eseguiti in economia, si impegna a produrre ad ALER idonea documentazione fiscale che attesti l'effettiva esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione debitamente quietanzata dall'esecutore. Per i lavori eseguiti in economia il Richiedente dovrà produrre idonea documentazione a resoconto e comprova delle attività svolte; ALER decurterà tali importi dal canone di locazione e delle relative spese reversibili, nella misura massima dell'importo lavori previsto nell'Elenco lavori per un numero massimo di 60 mensilità. L'eventuale importo eccedente resterà a carico del Richiedente, il quale sin da ora dichiara di rinunciare a qualsivoglia connessa azione, pretesa o eccezione.
23. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione alla presente scrittura privata sarà di competenza del Foro di Como.
24. Il Titolare del trattamento dei dati è ALER che li tratterà per il periodo strettamente necessario, con l'ausilio di strumenti manuali e/o automatizzati e secondo modalità improntate al rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza. A tutela dei diritti e della riservatezza del Richiedente i dati saranno trattati solo da personale autorizzato e non verranno comunicati né diffusi a terzi non aventi titolo. Il titolare ha come finalità quella di assolvere la richiesta e gestire le pratiche ad esse correlate. Il Richiedente in qualunque momento potrà esercitare i propri diritti nei limiti ed alle condizioni previste dagli articoli dal 15 al 22 del Regolamento. Con la presente convenzione il Richiedente autorizza e acconsente a che la Proprietà tratti i propri dati per tutta la durata del rapporto e per tutto il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle proprie funzioni.

La presente scrittura si compone 8 pagine compresi i sotto richiamati articoli oltre che dell'allegato Elenco Lavori.

Il Richiedente

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile il Richiedente dichiara di aver preso visione e di approvare specificatamente le clausole di cui ai seguenti articoli:

- *art. 2, nella parte in cui prevede che il Richiedente accetti l'alloggio nello stato di fatto in cui si trova e si impegni ad eseguire tutte gli interventi manutentivi descritti nell'allegato Elenco Lavori e accetti che l'esecuzione parziale dei lavori non darà luogo alla sottoscrizione del successivo contratto di locazione né ad alcun riconoscimento economico in favore del Richiedente o degli esecutori, anche in deroga a quanto previsto in tema di arricchimento senza causa;*
- *art. 6, nella parte in cui prevede che ALER riconoscerà per i lavori eseguiti ed accettati un importo che non potrà in ogni caso essere superiore a quello indicato nell'Elenco Lavori IVA compresa. Il Richiedente, valutata compiutamente la natura dei lavori ed il contesto di esecuzione, accetta l'alea e rinuncia senza eccezione alcuna al riconoscimento di importi ulteriori, a qualsiasi ragione dovuti nonché a qualsiasi azione in merito;*
- *art. 7, nella parte in cui il richiedente, in caso di mancata conclusione dei lavori entro la scadenza prevista, accetta di perdere il titolo al possesso dell'alloggio e di doverlo immediatamente restituire ad ALER nonché di essere tenuto a versare a titolo di indennizzo l'importo di € 50.00/die per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'alloggio oltre la data di scadenza lavori.*
- *art. 8, nella parte in cui prevede che il Richiedente accetta che in caso di contestazione sulla corretta esecuzione dei lavori o di mancata consegna delle dichiarazioni di conformità degli impianti interessati dai lavori, la stipula del contratto di locazione resti temporaneamente sospesa e di essere tenuto al versamento di un indennizzo di € 50.00/die fino al corretto adempimento delle obbligazioni poste a suo carico;*
- *art. 10, nella parte in cui il Richiedente accetta che con la firma della convenzione la Proprietà sia esonerata, per tutta la durata della convenzione e per quella del successivo contratto di locazione, se stipulato, dall'esecuzione di qualsivoglia ulteriore intervento manutentivo all'interno dell'unità abitativa e relative pertinenze, se non per cause accidentali e/o guasti non riconducibili ai lavori eseguiti dal Richiedente ai sensi della presente convenzione*
- *assume la responsabilità del comportamento delle imprese da questi incaricate, in particolare riguardo al rispetto di tutta la normativa vigente in materia di sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e*

s.m.i.), degli orari di lavoro previsti dai regolamenti comunali, delle modalità di lavoro atte a non arrecare disturbo o disagio agli altri condomini;

- art. 11, nella parte in cui il Richiedente si impegna a non concedere a terzi il godimento dell'alloggio, neppure temporaneamente, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;
- art. 13, nella parte in cui prevede che il Richiedente manlevi la proprietà da qualsiasi richiesta da parte delle imprese che svolgono per suo conto i lavori e a consegnare alla proprietà, prima dell'inizio dei lavori, una dichiarazione resa da ciascuna delle predette imprese in cui queste ultime rinunciano alla solidarietà della proprietà in caso di insolvenza da parte del Richiedente;
- art. 16, nella parte in cui il Richiedente si obbliga a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia" e a non concedere a terzi il godimento dello stesso, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso, pena la risoluzione di diritto della presente convenzione oltre al pagamento dell'indennizzo giornaliero di € 50.00 per ogni giorno di detenzione dell'alloggio e al risarcimento di ogni eventuale danno;
- art.17, nella parte in cui il Richiedente accetta che gli interventi previsti nell'Elenco lavori, nonché eventuali ulteriori interventi eseguiti restino comunque acquisiti dalla Proprietà senza riconoscimento di indennità alcuna al Richiedente o aventi causa a qualsiasi titolo, ciò anche in assenza di successiva sottoscrizione del contratto di locazione o di durata del contratto di locazione inferiore a quella necessaria per decurtare l'importo complessivo delle lavorazioni concordate ed eseguite, in deroga al disposto di cui agli artt. 1592 , 1593 e 2041 del C.C..
- art.18, nella parte in cui prevede che la mutata destinazione d'uso dei locali, l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie o la mancata esecuzione di lavori producano ipso jure la risoluzione della convenzione e l'obbligo di immediata restituzione dell'alloggio e che in caso di mancata restituzione dell'alloggio nonostante il verificarsi della risoluzione della presente scrittura privata, il Richiedente dovrà corrispondere a titolo di indennizzo la somma di € 50,00 (euro cinquanta/00) al giorno per ogni giorno di detenzione dell'alloggio in caso di mutata destinazione d'uso dei locali, esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie ovvero mancata esecuzione dei lavori o di ritardo nella restituzione negli altri casi, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni.
- Art.22, nella parte in cui prevede il Richiedente, salvo che per i lavori eseguiti in economia, produca ad Aler idonea documentazione fiscale che attesti l'effettiva esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione debitamente quietanzata dall'esecutore e per i lavori eseguiti in economia idonea documentazione a resoconto e comprova delle attività svolte nonché nella parte in cui prevede che Aler decurterà dal canone di locazione e dalle spese a rimborso (solo nel caso di spese anticipate e rendicontate dall'ALER), al massimo l'importo lavori previsto nell'Elenco lavori per un numero di mensilità non superiore a 60 e nella parte in cui prevede che il Richiedente accetti come a suo carico l'eventuale importo eccedente rinunciando a qualsivoglia connessa azione, pretesa o eccezione.
- Art.23 sulla elezione del Foro competente.

Il Richiedente
