

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

-°-

Con la seguente scrittura privata, tra i sottoscritti:

- CASADESSO SRL in liquidazione C.F. 02388010346 rappresentata dal Liquidatore Dott.ssa DE DOMINICIS DONATELLA nata a Parma il 03/06/1966 di seguito denominata/a LOCATRICE

- AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) – PARMA con sede in Parma (PR) Vicolo Grossardi n° 16/A C.F. 00160390340 nella persona del Direttore Dr. ITALO TOMASELLI nato a Parma il 23/10/1964, di seguito denominata CONDUTTORE

PREMESSO

Che in forza della Convenzione sottoscritta tra il Comune di Parma e Casadesso Spa in data 14/02/2007 - Rep. n. 39440, Casadesso srl in liquidazione ha in concessione d'uso gratuito le aree comunali poste all'interno della Scheda Norma "Af2 – Vicofertile Sud" sulle quali ha costruito una palazzina costituita da n. 18 alloggi ERS, posti su tre livelli, censiti al Catasto Edilizio Urbano in Via Zilioli 10 Vicofertile (PR) come segue:

Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	ZC	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
4	43	284	1	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	2	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	3	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	4	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	5	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	6	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	7	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	8	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	9	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	10	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	11	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	12	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	13	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	14	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	15	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	16	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	17	004	A02	03	3	294,38
4	43	284	18	004	A02	03	3	294,38

Che le unità immobiliari suddette sono dotate di attestato di Certificazione energetica che viene consegnato in copia al Conduttore

Che Casadesso Srl in liquidazione in forza della Determinazione Dirigenziale del n. DD – 2016 – 121, richiamate le disposizioni di cui alla Deliberazione di CC n. 99 /2013 per il completamento del progetto Casadesso e quelle della successiva Deliberazione di CC n. 13 /2014 avente ad oggetto "Approvazione delle linee di indirizzo in ordine all'affidamento in concessione e gestione ad Acer del patrimonio di edilizia Residenziale Sociale (ERS)" con riferimento ai n. 122 alloggi ERS realizzati dalla società Casadesso tra i quali sono ricompresi i 18 alloggi di cui alla presente premessa, è stata autorizzata ad affidare la gestione dell'immobile in oggetto all'Acer di Parma mediante stipula di un contratto di locazione.

Che l'ACER di Parma accetta di prendere in locazione le anzidette unità immobiliari impegnandosi alla loro

successiva assegnazione con le modalità disciplinate dal regolamento ERS.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, dal 10/02/2016 al 09/02/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino nella stipula di un nuovo contratto, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni. Non è consentita la facoltà di disdetta da parte della Locatrice che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione complessivo per tutte le unità immobiliari elencate nelle premesse del presente contratto di locazione è convenuto in complessivi euro annui 13.000,00, importo che il Conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di euro 1.083,33 ciascuna, da bonificarsi sul conto corrente della Locatrice.

La maturazione del canone di locazione decorre dal 1 marzo 2016.

Il canone per la durata contrattuale dei primi cinque anni non è soggetto ad aggiornamenti secondo l'indice Istat.

Articolo 3 (Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del Conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la Locatrice e il Conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 4 (Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del Conduttore i costi sostenuti dalla Locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento, energia elettrica, acqua dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il Conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4.

Articolo 5 (Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del Conduttore.

La Locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Articolo 6 (Pagamento)

Il Conduttore si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 2 e 5, entro il decimo giorno del mese di competenza, secondo le modalità stabilite dalla Locatrice.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il Conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale. Rimane comunque salvo il diritto della Locatrice alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal Conduttore per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 7 (Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo

anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 8 (Cessione, sublocazione)

E' espressamente consentito al Conduttore sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata secondo le disposizioni contenute nel Regolamento ERS del Comune di Parma.

Articolo 9 (Uso e riparazioni)

Il Conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire gli interventi di piccola manutenzione ai sensi degli artt 1576 e 1609 del Codice Civile. Sono altresì a carico del Conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il Conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la Locatrice, a spese del Conduttore medesimo.

Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 10 (Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

Articolo 11 (Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 12 (Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 13 (Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati da tutte le persone che egli ammette nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 14 (Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a

casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 15 (Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì 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 la LOCATRICE 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 ore 8 e le ore 12 e tra le ore 15 e le 18, per una durata di due ore.

Articolo 16 (Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli 14 e 15 hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile. obbligazioni contrattuali.

Articolo 17 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria sede legale sita in Parma, Vicolo Grossardi n° 16/A. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

Parma li, 08 febbraio 2016

Per il locatore Donatella De Dominicis

Per il conduttore Italo Tomaselli

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

Per il locatore Donatella De Dominicis

Per il conduttore Italo Tomaselli