

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la Fondazione IRCCS "Ca' Granda – Ospedale Maggiore Policlinico", con sede in Milano (CAP 20122), Via Francesco Sforza n. 28, Codice Fiscale n. 04724150968, nella persona del dirigente responsabile dell'Unità Operativa Patrimonio, (cognome e nome), in forza di delega rilasciata con determinazione del Direttore generale n. 2623 del 29 ottobre 2009, di seguito anche solo come Locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig., Codice Fiscale, nato a, il (anche solo come Conduttore), l'unità immobiliare sita in, via, piano ..., scala, interno ..., di mq. di superficie catastale (articolo 3 d.P.R. n. 138/1998), composta da n. ... vani.

Dati catastali: partita n. fg. ... mapp. ... sub. ... Z.C. ... cat. ... cl. .. R.C.
Tabelle millesimali: proprietà – riscaldamento – ascensore – altre.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), dal al, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge n. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere, mediante lettera raccomandata, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata.

In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in

mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Art. 2) Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi al Locatore a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

Art. 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione principale del Conduttore e delle persone con lui conviventi, come da stato di famiglia risultante dall'Ufficio anagrafe comunale.

Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

[eventuale, in alternativa: "Il Conduttore si impegna espressamente ad utilizzare l'unità immobiliare oggetto del presente contratto quale abitazione di amministratori, dirigenti o funzionari alle dipendenze o comunque legati al Conduttore stesso da rapporto di lavoro."]

Art. 4) Il Conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile **[eventuale, in aggiunta: ", fatto salvo quanto previsto all'Art. 3)"]**.

Art. 5) Il canone di locazione, avendo le Parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile, è convenuto in € (.....) annui, da pagarsi in 4 rate eguali anticipate, scadenti l'1/1, 1/4, 1/7 e 1/10 di ogni anno.

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto. In particolare, il Conduttore riconosce di essere a conoscenza che nell'immobile locato occorre effettuare i seguenti interventi: ... (descrizione: es. servizi igienici, cucina ...).

Art. 6) A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati e verificatasi rispetto all'anno precedente.

Art. 7) Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a trimestre e non a giorni. In caso di illegittima occupazione dell'immobile locato, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione, la

rata del canone dovuto per l'intero trimestre, oltre al rimborso degli oneri accessori e, così, per i trimestri successivi, senza pregiudizio alcuno del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge n. 392/78, il mancato o ritardato pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno due mensilità del canone) costituisce in mora il Conduttore, senza necessità di comunicazione alcuna, e dà titolo agli interessi legali.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

Art. 8) Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture dei servizi comuni.

Le spese per il servizio di portierato, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro 2 (due) mesi dalla richiesta.

Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.

In una con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

E' facoltà del Locatore di stabilire che il costo del servizio di riscaldamento venga dal Conduttore direttamente corrisposto alla ditta assuntrice del servizio stesso.

Art. 9) Nel caso in cui la cosa locata sia ubicata in un condominio, il Conduttore ha diritto al voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha, inoltre, diritto d'intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio.

In tal 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 Proprietà.

Art. 10) Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni tutte, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno dell'unità locata, sono assunti dal Conduttore in via esclusiva.

Art. 11) Il Conduttore si impegna a realizzare nell'unità immobiliare locata, previa verifica e validazione dei progetti da parte del Locatore, gli interventi di adeguamento igienico sanitario e di realizzazione o messa a norma degli impianti elettrico, idrico, termico e del gas, anche in relazione alle disposizioni di cui alla legge n. 46/90.

Tali interventi dovranno essere ultimati, a regola d'arte, entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore si impegna, altresì, a consegnare al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, tutte le dichiarazioni e/o certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative dei lavori e degli impianti realizzati.

Il Conduttore si impegna, inoltre, a non abitare l'immobile locato per tutto il tempo necessario al completamento delle opere di cui al presente punto.

Art. 12) Nessun compenso, risarcimento od indennizzo sarà dovuto al Conduttore, né durante il rapporto né al termine di esso, per la realizzazione delle opere di cui sopra, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone, così come previsto all'Art. 5); e, ciò, neppure in caso di recesso del Conduttore per gravi motivi (Art. 2).

Art. 13) Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

Art. 14) Ove nel corso della locazione si dovessero eseguire sulle parti comuni dello stabile - a cura del Locatore - importanti ed improrogabili opere, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che possano comprometterne l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o venissero, comunque, realizzati interventi di straordinaria manutenzione, il canone, così come pattuito, sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

Art. 15) Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore

- da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri conduttori, per fatti od omissioni proprie, dei propri conviventi e di qualsiasi altro frequentatore dell'appartamento condotto in locazione (in particolare, il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni provocati a persone e/o cose nel corso od in ragione dell'esecuzione degli interventi di cui all'Art. 11, impegnandosi a tenere indenne lo stesso Locatore da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti, direttamente od indirettamente riconducibile alle opere da realizzare o realizzate);

- da qualsiasi responsabilità per i danni, diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

Art. 16) Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare, in caso di condominio, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 17) Il Conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo,

restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, non regolamentare, a spese del Conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 18) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso al Conduttore.

Art. 19) Fatta eccezione per gli interventi di cui all'Art. 11) e per quelli eventualmente autorizzati ai sensi dell'Art. 13), il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 20) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore consegna al Locatore una fidejussione bancaria, a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di Credito e con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione e, quanto al resto, secondo lo schema in uso presso il Locatore. In alternativa alla predetta fideiussione, il Conduttore produce libretto di deposito a risparmio al portatore, dell'importo pari a un anno del canone di locazione.

Art. 21) Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 22) Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Art. 23) In caso di alienazione a titolo oneroso di singoli appartamenti, sarà riservato al Conduttore il diritto di prelazione, fermo restando che il Locatore potrà liberamente esperire le procedure di vendita consone al proprio ordinamento e che il diritto di prelazione relativamente al solo appartamento allo stesso locato sarà attribuito al prezzo risultante dalle procedure suddette, alle condizioni previste dai bandi di vendita o dai contratti preliminari.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dal titolare del contratto, in nome e per conto proprio, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione

effettuata dal Locatore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario o con raccomandata con avviso di ricevimento.

Il diritto di prelazione non competerà in caso di vendita in blocco di interi edifici o di complessi di unità immobiliari. In tale caso potrà essere riservata la prelazione con riferimento all'intero immobile ed a favore esclusivamente di organismo associativo dei conduttori costituito e comunicato prima della celebrazione della gara e sempre con rispetto delle regole di cui ai precedenti commi.

Art. 24) Il contratto si intenderà risolto di diritto, in caso:

- di violazione del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 3); **[eventuale, da omettere in caso di deroga al principio di divieto di cessione]**
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 5);
- di mancata realizzazione degli interventi di cui all'art. 11), nel termine ivi indicato (3 mesi);
- di mancata consegna al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 11);
- di abitazione dell'appartamento prima dell'ultimazione dei lavori di sistemazione e di messa a norma degli impianti tutti (Art. 11);
- di mancato rispetto del regolamento dello stabile e delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini (Art. 16);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati (Art. 13).

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati;
- il Locatore avrà facoltà di escutere, anche a titolo di penale, la fideiussione di cui all'Art. 20), o di estinguere il libretto di deposito a risparmio, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

Il contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto in caso di invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria (Art. 20).

Art. 25) Le spese di bollo per il presente contratto ed i documenti conseguenti

sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50% ciascuno. Il Conduttore anticiperà la quota di sua spettanza.

Art. 26) A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 27) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 28) Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 29) Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano, ogni altro escluso.

Milano,

IL LOCATORE
FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO
Unità Operativa Patrimonio
Il dirigente responsabile
(nome e cognome)

IL CONDUTTORE
(nome e cognome)

Letto, approvato e sottoscritto anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile per quanto riguarda i patti di cui ai punti 1) – 2) – 4) – 5) – 6) – 7) – 8) – 10) – 11) – 12) – 13) – 14) – 15) – 16) – 17) – 19) – 20) – 21) – 22) – 23) – 24) – 25) – 26) – 27) – 28) e 29).

Milano,

IL LOCATORE
FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO
Unità Operativa Patrimonio
Il dirigente responsabile
(nome e cognome)

IL CONDUTTORE
(nome e cognome)