

AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DEL PIEMONTE CENTRALE

(Partita IVA 00499000016)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELLA L.431/1998

E DELL'ART. 2 COMMA 5 L. 3/2010 E s.m.i. E DELL'ART. 2 DEL REGOLAMENTO N. 12/R DEL 04/10/2011

Con la presente scrittura l'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (P. Iva 00499000016), con sede in Torino, C.so Dante 14, in prosieguo denominata semplicemente Locatore, in esecuzione della Determinazione Regione Piemonte del 20/12/2018 n. 1582, nella persona del Direttore Generale f. f. Dott. Luigi Brossa

concede in locazione,

alla C.I.S.A.P. (CF. 95546580010), con sede legale in Rivoli (TO), Via Nuova Collegiata n. 5, in persona del Rappresentante legale Sig. Formato Marco nato a Torino (TO) il 25/03/1969 in prosieguo denominato semplicemente Conduttore

che accetta

l'unità immobiliare sita in Rivoli (TO), Via Don G. Peretti n. 10, piano 1°, composta da 4 camere, cucina e servizi, di circa mq. 92,26 dati catastali – Foglio 0035 – Particella 0500 – Subalterno 0007 Cat. A03, Località Rivoli Complesso 0426 Edificio 1640 U. Edilizia 0005, ai seguenti patti e condizioni. Ape in attesa di redazione.

1) La durata della locazione viene convenuta in anni 4, cioè dal 01/01/2020 al 31/12/2024 e si intenderà rinnovata, per un ulteriore periodo di anni 4, ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il Locatore rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il diritto dello stesso di denegare il rinnovo per gli usi e per effettuare sull'immobile le opere di cui all'art. 3 L. 431/1998, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con le modalità e nei termini dell'art.3 della L.431/1998.

2) E' consentito al Conduttore di recedere dal contratto in ogni momento qualora ricorrano gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3) Il canone annuo di locazione viene stabilito nella misura di Euro 784,68 da corrispondersi in rate mensili di Euro 65,39 da pagarsi, entro la data di scadenza prevista dalle bollette mensili, alla sede del Locatore, o alla persona o

ente designato e nei modi indicati dal Locatore stesso, oltre al rimborso degli oneri accessori per spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua, pulizia e varie relative ai consumi di servizio generali, conformemente alle normative vigenti.

Detti oneri dovranno pagarsi, nei termini e con le stesse modalità di versamento del canone, in rate di acconto, salvo conguaglio, al domicilio del locatore, o alla persona o ente designato e nei modi indicati dal locatore stesso.

Le singole voci di spesa degli oneri accessori nonché l'entità degli stessi potranno subire delle variazioni anche nel corso di vigenza del contratto.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di scadenza previsto dalle bollette mensili, decorso il quale si applica, senza altro preavviso, l'interesse di mora nella misura del saggio legale.

Il Locatore potrà, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 46/1995 e s.m.i., autorizzare anche la gestione autonoma di tutti o di parte dei servizi, che verrà effettuata a cura del conduttore. Tale autogestione sarà oggetto di apposito regolamento.

- 4) Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza necessità di ulteriori richieste, alle singole scadenze, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, salvo diversa determinazione del canone in sede di rinnovo.
- 5) Quale deposito cauzionale, per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore dovrà prestare al locatore una somma infruttifera pari a due mensilità del canone di locazione all'atto della stipula contrattuale.  
Detta cauzione sarà restituita al momento della riconsegna dell'immobile una volta rilevata l'insussistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore, nonché di morosità per canoni e/o spese.
- 6) I locali si concedono esclusivamente per residenze con finalità assistenziali di nuclei in situazione di emergenza abitativa, con divieto di sublocazione, anche parziale, sotto pena di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. .  
E' altresì vietato modificare la destinazione dell'uso dei locali e cedere il contratto sotto pena di risoluzione del medesimo, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. .
- 7) Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare l'unità immobiliare locata.
- 8) Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente

eseguite dal Conduttore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati.

Qualora modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti tutti venissero effettuate, anche in presenza della preventiva autorizzazione del Locatore, quest'ultimo resta esonerato da ogni responsabilità per danni alle persone e/o allo stabile che potessero verificarsi.

Salvo diversi accordi scritti, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a carico del Conduttore.

- 9) Il Conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato nello stato di manutenzione risultante dal verbale di consegna, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso stato.

Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore, con facoltà per il Locatore di provvedere anche mediante utilizzo del deposito cauzionale di cui all'art. 5 del presente contratto.

Tutte le riparazioni e manutenzioni di cui all'art. 1609 cod. civ., ed in particolare le riparazioni da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento sono a carico del Conduttore.

Non provvedendovi il conduttore, il Locatore le farà eseguire a spese del Conduttore, con facoltà di provvedere anche mediante attivazione della garanzia di cui all'art. 5 sopra indicato.

- 10) Nell'ipotesi di ritardata consegna dell'immobile locato dopo la scadenza contrattuale, il Conduttore verserà il corrispettivo dovuto sino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all'Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

- 11) Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni, diretti ed indiretti, che potessero provenirgli dal fatto doloso o colposo di altri inquilini, del portiere o di terzi, e segnatamente per furti.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per suo dolo, colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

- 12) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

- 13) Il Conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutta la regolamentazione attinente

ai rapporti condominiali dello stabile della quale ha preso visione, nonché le eventuali delibere condominiali riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.

L'infrazione delle norme del regolamento, se contestata almeno tre volte al Conduttore mediante raccomandata, darà al Locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore stesso.

14) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il Locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte del canone anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni.

15) L'inadempienza, da parte del Conduttore, delle obbligazioni di cui all'art. 6 darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. . Altresì il mancato pagamento, totale o parziale, di 3 mensilità di cui all'art. 4 darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto.

16) Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto, le quietanze ed ogni onere fiscale, nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

La spesa di registrazione del contratto di locazione è a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali, ai sensi dell'art.8 della legge 392/78.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**C.I.S.A.P.**

IL DIRETTORE GENERALE

Pro Dott. Marco FORMATO

A norma degli artt. 1341 e 1342 del cod. civ. le parti previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 6), 7), 9), 10), 12), 14), 15) dichiarano espressamente di approvarle.

**Torino, lì 25 Novembre 2020**

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**C.I.S.A.P.**

IL DIRETTORE GENERALE

Pro Dott. Marco FORMATO