

fac-simile di contratto di locazione

ISTITUTO TRENTO PER L'EDILIZIA ABITATIVA S.p.A. - TRENTO

(C.F. 00123080228)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Premesso che:

- con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____ il Settore Utenti è stato incaricato di espletare asta pubblica ai fini della locazione del _____ di mq. _____ sito al piano _____ dell'edificio di _____ – identificato dalla p.m. ____ sub ____ della p.ed. ____ c.c. _____ - stabilendo quale canone mensile a base d'asta l'importo di Euro _____ oltre all'I.V.A.;
- la gara, pubblicizzata come da prescrizioni della L.P. 23/1990, è stata espletata in data _____, come risulta dal relativo verbale di asta pubblica;

Ciò premesso fra l'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. – in sigla ITEA S.p.A. – (di seguito denominata Società) con sede a Trento, Via Guardini, 22 – C.F. e Partita I.V.A.: 00123080228 - in persona del _____, Dirigente del Settore Affari Generali, nato a _____ il _____ (C.F. _____) il quale interviene e stipula il presente atto giusta procura speciale - conferitagli in data _____ dalla Presidente di ITEA S.p.A., a ciò autorizzata dal Consiglio di Amministrazione della Società di data _____ - repertorio Notaio dott. _____ di Trento n. _____ atto n. _____, registrata a _____ il _____ al n. _____ e la ditta _____ (di seguito denominata conduttore) – C.F. e Partita IVA _____ - con sede legale a _____, Via _____ a mezzo dell'Amministratore Unico - _____, nato a _____ il _____ – C.F. _____ – residente a _____ e domiciliato per la carica a _____ si addivene alla stipula del presente contratto:-----

1) OGGETTO DEL CONTRATTO - La Società concede in locazione il locale contrassegnato dall'interno _____ sito al piano _____ dell'edificio di VIA _____ - _____ (TN) di mq. _____ - catastalmente contraddistinto dal sub _____ categoria catastale _____, rendita _____ della P.ED. _____ C.C. TRENTO al predetto conduttore che accetta, alle seguenti condizioni e vincoli.

2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - Detta unità si concede in locazione al solo uso di _____ con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione.-----

3) DURATA DELLA LOCAZIONE - Il presente contratto di locazione decorre dall' _____ ed avrà naturale scadenza il _____ salvo rinnovo in forza dell'art. 28 della Legge 27.07.1978, n. 392.

4) CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL LOCALE - Il conduttore dichiara che il locale è in buono stato, adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.-----

5) SOMMA DA PAGARSI DAL CONDUTTORE - Il canone mensile, di locazione, negli importi di cui a seguito, deve venir versato anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) del mese di competenza.

Il canone mensile di locazione, come da verbale di asta pubblica del _____ è pari ad Euro _____ (diconsi Euro _____/00) + I.V.A. 22%

In forza dell'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, come modificato dalla Legge 5.04.1985, n. 118, i contraenti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice maggio - maggio (ottobre - ottobre). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.-----

Ai sensi dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392 il conduttore è tenuto a corrispondere alla Società una quota mensile provvisoria, a titolo di acconto per gli oneri accessori. Detta quota, per l'esercizio in corso è pari ad Euro _____ + I.V.A. e potrà periodicamente essere aggiornata dalla Società in relazione ai servizi prestati e al costo degli stessi. La Società procede annualmente a determinare l'ammontare delle spese predette e provvede alla loro suddivisione tra i conduttori in relazione ai singoli servizi prestati, effettuando i relativi conguagli con le quote di acconto corrisposte.

6) PATTUZIONI VARIE – Per quanto non contemplato dal presente contratto valgono le disposizioni contenute dal Regolamento delle Affittanze predisposto dalla Società, per quanto compatibile, nonché le disposizioni del Codice Civile e della Legge 27.07.1978, n. 392. Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia di tale Regolamento. Il conduttore si obbliga, in particolare, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla normale tollerabilità, assumendo se del caso l'onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti. -----

Per qualsiasi lavoro o cambiamento nei locali che il conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto della Società. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio della Società, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso dell'immobile locato restano ad esclusivo carico del conduttore. Il conduttore dichiara di accettare e si impegna ad osservare, per quanto applicabile, quanto riportato nella "Ripartizione delle spese di manutenzione" che contiene le indicazioni e prescrizioni in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie e di ripartizione delle stesse fra il conduttore e la Società. Dichiara di averne ricevuto copia, di averne preso visione e quindi di ben conoscerlo ed altresì di accettare ed osservare eventuali modificazioni ed aggiunte che la Società a proprio insindacabile giudizio, introducesse nel predetto documento. Sono pure a carico del conduttore tutte le spese di gestione dei vari servizi, quali: riscaldamento, acqua, luce, gas. Eventuali spese di

gestione sostenute dalla Società saranno oggetto di periodica rendicontazione e quindi dal conduttore rimborsate alla Società stessa. -----

La Società è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore si impegna a consentire l'accesso all'unità immobiliare al personale della Società incaricato di ispezionare l'unità stessa, per assicurarsi della sua conservazione, per constatare le modalità d'uso e per la verifica degli impianti. -----

7) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. qualora il conduttore: -----

- a) risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;-----
- b) abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti; -----
- c) cessazione dell'uso specifico di cui al punto 2);-----
- d) violazione di quanto prescrive il punto 6).-----
- e) non presti la cauzione di cui al punto 11). -----

8) SPESE CONTRATTUALI – Sono a carico esclusivo del conduttore le spese di stipulazione del presente contratto, ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso, mentre l'imposta di registro è a carico della Società e del conduttore in parti uguali. Nel caso di recesso anticipato da parte del conduttore, l'imposta di registro dovuta per la risoluzione è interamente a carico del conduttore.

9) CLAUSOLA DI GRADIMENTO – Ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 Legge 27.07.1978, n. 392, il conduttore si impegna fin d'ora a comunicare mediante raccomandata con avviso di ricevimento l'eventuale cessione del contratto di locazione unitamente alla cessione dell'azienda e a ottenere il preventivo gradimento della Società. -----

10) FACOLTÀ DI RECESSO ANTICIPATO - Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in ogni momento, previo preavviso pari ad almeno sei mesi da inviare con lettera raccomandata e avviso di ricevimento.-----

11) CAUZIONE – La cauzione verrà restituita dalla Società al conduttore a finita locazione previo accertamento dell'esatto adempimento di quanto previsto dal presente contratto a carico del conduttore stesso. -----

12) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. _____ di data _____ qui allegato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità in ottemperanza all'articolo 6, commi 2, 3 e 3 bis del D.L. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni. -----

13) NORME FISCALI – La Società dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, I° comma, numero 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134. -----

14) ELEZIONI DI DOMICILIO - A tutti gli effetti della presente scrittura le parti eleggono domicilio, rispettivamente, la Società nella propria sede legale e il conduttore nella propria sede legale.-----

15) INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196 del 2003, la Società informa il conduttore che: -----

1. i dati forniti dal conduttore saranno trattati esclusivamente con riferimento alla gestione del presente contratto;-----

2.il trattamento dei dati sarà effettuato su supporto sia cartaceo che informatico; -----

3. i dati rilasciati potranno essere comunicati, da parte della Società a soggetti pubblici (quali la Provincia Autonoma di Trento e i suoi enti funzionali, le amministrazioni statali, comunali e gli Enti locali); -----

4.il conferimento dei dati è obbligatorio per la gestione del contratto di locazione; -----

5.il "Titolare del trattamento" è ITEA S.p.A.; -----

6.il "Responsabile del trattamento" è il Dirigente del Settore Affari Generali di ITEA S.p.A.; --

7. in ogni momento il conduttore potrà esercitare i propri diritti nei confronti del “Titolare del trattamento”, ai sensi dell’articolo 7 del decreto sopra citato. -----

Trento, li

IL CONDUTTORE

LA SOCIETA' - ITEA S.p.A.

Il Dirigente del Settore Affari Generali

Il sottoscritto conduttore, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 2), 3), 4) 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13) e 14).

IL CONDUTTORE