

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

FONDAZIONE CITTÀ DI CREMONA, con sede in CREMONA (CR), PIAZZA GIOVANNI XXIII 1, codice fiscale 01312440199, qui rappresentata dall'Avv. Lamberto Ghilardi, nato a Castelleone (CR) il 22/6/1958, nella sua qualità di Segretario Generale in forza di Verbale del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Città di Cremona in data 23/1/20, **di seguito denominata LOCATRICE**

CONCEDE IN LOCAZIONE A

COMUNE DI CREMONA, con sede a CREMONA (CR), P.ZZA del COMUNE 8, codice fiscale 00297960197, qui rappresentato dalla Dott.ssa Eugenia Grossi, Direttore del Settore Politiche Sociali, **di seguito denominato CONDUTTORE**, che accetta, per se' e i suoi aventi causa, le seguenti unità immobiliari poste in CREMONA, via Garibotti n. 21:

- piano terra rialzato, con estremi catastali identificati da foglio 79, subalterno 13, particella numeratore 838, categoria A/2, classe 3, rendita catastale 511,29 euro, interno **COD. E24**, composta di n. 4 vani, oltre ai servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ripostiglio, di impegno, 1 balcone, cantina n. 36; non arredata. Superficie catastale totale alloggio arrotondata (D.P.R. 138/98) mq. 86,00. TABELLE MILLESIMALI: spese generali: 17,84; spese riscaldamento 21,56; spese scala e ascensore via Garibotti 21 esterno: 45,64. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: di dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario della ditta Termosanitaria Ferrari Dino di Loccisano Angelo di Cremona del 7/8/96; di dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico della ditta AB Impianti elettrici di Bassanini Aristide di San Daniele (CR) del 29/11/17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni sull'attestato di certificazione energetica n. 19036-001312/17, registrato il 26/10/17, e di averne ricevuto copia.
- piano primo, con estremi catastali identificati da foglio 79, subalterno 15, particella numeratore 838, categoria A/2, classe 3,

rendita catastale 511,29 euro, interno **COD. E25**, composta di n. 4 vani, oltre ai servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ripostiglio, di impegno, 2 balconi, cantina n. 30; non arredata. Superficie catastale totale alloggio arrotondata (D.P.R. 138/98) mq. 91,00. TABELLE MILLESIMALI: spese generali: 22; spese riscaldamento: 21,79; spese scala e ascensore via Garibotti 21 esterno: 72. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: di dichiarazione di rispondenza dell'impianto sanitario della ditta Termosanitaria Loccisano Angelo di Cremona del 28/1/14; di dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico della ditta AB Impianti elettrici di Bassanini Aristide di San Daniele (CR) del 28/1/14.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni sull'attestato di certificazione energetica n. 19036-002218/13, registrato il 3/12/13, e di averne ricevuto copia.

- piano secondo, con estremi catastali identificati da foglio 79, subalterno 17, particella numeratore 838, categoria A/2, classe 3, rendita catastale 511,29 euro, interno **COD. E27**, composta di n. 4 vani, oltre ai servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ripostiglio, di impegno, 1 balcone; non arredata. Superficie catastale totale alloggio arrotondata (D.P.R. 138/98) mq. 90,00. TABELLE MILLESIMALI: spese generali: 22,30; spese riscaldamento 20,14; spese scala e ascensore via Garibotti 21 esterno: 86,45. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: di dichiarazione di rispondenza dell'impianto sanitario della ditta Termosanitaria Loccisano Angelo di Cremona del 28/1/14; di dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico della ditta AB Impianti elettrici di Bassanini Aristide di San Daniele (CR) del 28/1/14.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni sull'attestato di certificazione energetica n. 19036-002074/13, registrato il 21/11/13, e di averne ricevuto copia.

Locatrice e conduttore sono concordi nello stabilire che la

documentazione di conformità relativa agli impianti, che il conduttore ha visionato e di cui è pienamente edotto, rimanga depositata presso la LOCATRICE.

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione. Il CONDUTTORE ha facoltà di concedere in comodato o sublocare in tutto o in parte i locali, dandone comunicazione alla LOCATRICE. Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della destinazione.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 dal 01.09.2020 al 31.08.2023, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva 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 alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte 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 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. Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto di disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 13.200,00 annuali, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere alla LOCATRICE in n. 2 rate eguali anticipate di euro 6.600,00 ciascuna, da versare entro i primi 15 giorni del mese di agosto e di febbraio. Il

canone è aggiornato annualmente, a richiesta della locatrice, fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale, nella misura del 75% della variazione ISTAT. Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di Cremona, depositato presso detto Comune il 24/06/2010, ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in Cremona il 30/07/2012 tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori APPC, APPE, UPPI, SUNIA, UNIAT del Comune di Cremona.

ARTICOLO 3 (Garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro 3.300,00 a titolo di deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone e produttivo di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ARTICOLO 4 (Quote di ripartizione di spese ed oneri) . La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure in premessa riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta. La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di

conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 20 del presente contratto.

ARTICOLO 5 (Riscaldamento e spese ed oneri a carico del conduttore).

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura del servizio di riscaldamento del quale l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza richiamate 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. A fronte di quanto sopra esposto, il CONDUTTORE è tenuto al pagamento degli oneri anzidetti, corrispondendo in n. 2 rate eguali di euro 2.250,00, unitamente al canone di locazione, una quota di acconto. Il pagamento del conguaglio di tali oneri, se dovuto, deve avvenire in sede di consuntivo. 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 la locatrice, o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ARTICOLO 6 (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 7 (Pagamento). Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, unitamente al canone di locazione, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4, 5 e 6 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni. 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 di sposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

ARTICOLO 8 (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 e 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. La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale viene concessa la prelazione al CONDUTTORE, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 9 (Cessione, successione). Non è consentito al CONDUTTORE di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto. Per la successione

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

ARTICOLO 10 (Uso e riparazioni). Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. 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 abbia bisogno 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. 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 11 (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 dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

ARTICOLO 12 (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 13 (Modifiche e migliorie). È 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 14 (Divieti). È vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. È fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del

relativo regolamento condominiale.

ARTICOLO 15 (Esonero di responsabilità). Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonerà 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 dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente 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 16 (Servizi). Il CONDUTTORE esonerà la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, 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 fornito, del servizio di 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 del servizio di riscaldamento. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di 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 17 (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 16 e le 20, per una durata di due ore, esclusi i giorni festivi.

ARTICOLO 18 (Inadempimento). Le clausole del presente contratto di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18 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.

ARTICOLO 19 (Commissione di conciliazione). La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, della locatrice e del conduttore ed un terzo, che svolge funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

ARTICOLO 20 (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 nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di

segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. La locatrice ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione. 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 rinviano 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

CREMONA,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

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.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

