



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998 n. 431)

Prot. n. del

L'**A.S.P. Città di Bologna** (di seguito denominata locatore) con sede legale in Bologna, Via Marsala n. 7, sede amministrativa Viale Roma n. 21, C.F., in persona del Direttore del Patrimonio in carica,, nato a il e domiciliato per la carica presso la sede amministrativa dell'Ente, a ciò autorizzato con Determinazione Dirigenziale n. del nonché in forza dell'art.19, comma 2 del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi e che agisce in esecuzione della determinazione dirigenziale n° xxxx del xxxx, di seguito denominato **"locatore"**,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Comune di Bologna Settore Patrimonio codice fiscale 01232710374 rappresentata dal
..... nominato con
.....
.....,

(di seguito denominato conduttore);

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare sita in Comune di Bologna, Via Saragozza n. 63, piano 4, con superficie catastale di mq. 163,00, composta di: ingresso, 5 camere, cucina, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare viene consegnata non ammobiliata.

Estremi catastali identificativi:

- alloggio: foglio 199, particella 182 sub. 32 parte, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, vani cat. 9,5, rendita catastale € 1.496,43.
- cantina : foglio 199, particella 182 sub 33 parte, zona cens. 1, cat. A/3, classe 1, vani cat. 5,5, rendita catastale € 866,36.

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: impianto elettrico ed impianto di riscaldamento conformi alle norme di legge.

La parte locatrice consegna alla parte conduttrice copia della prescritta attestazione di certificazione energetica N. 00105-694290-2025-Rev01 del 12/05/2025 valido fino al 12/05/2035 classificazione G - globale 254,22 kWh/m²/anno.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

Art. 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/06/2025

sino al 31/05/2029 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'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitare mediante lettera raccomandata o PEC, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 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 sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 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 sei mesi prima della scadenza.

Il locatore potrà altresì comunicare al conduttore richiesta di trasferimento in altro alloggio da recapitare mediante lettera raccomandata o PEC, con un preavviso di tre mesi.

Il conduttore conferma sin da ora la propria disponibilità al trasferimento in altro alloggio con caratteristiche analoghe a quello oggetto del presente contratto.

Art. 2) Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

Art. 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente per il solo uso di attività a scopi socio-assistenziali che potranno essere svolte in economia ovvero incaricati individuati da parte del Comune di Bologna – ed è fatto divieto di mutamento di destinazione.

Art. 4) Il Conduttore non potrà dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'immobile, né potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, e/o immettere nell'alloggio persone diverse da quelle indicate al precedente art. 3, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5) Il canone annuo di locazione viene convenuto in € 7.351,96, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 4 rate trimestrali anticipate di € 1.837,99 ciascuna da versarsi entro 30 gg. dal ricevimento della richiesta di pagamento al Tesoriere del locatore:

banca UNICREDIT (IBAN: IT 95 X 02008 02461 000103016973).

Il suddetto canone si intende "fuori campo IVA ai sensi degli articoli 1 e 4 del DPR 633/72

Il canone sarà aggiornato ogni anno - automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta del locatore - nella misura della variazione del 100% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese di decorrenza del presente contratto.

Art. 6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto a titolo di oneri accessori, costituisce in mora il conduttore e determina, trascorsi venti giorni dalla scadenza, la risoluzione di diritto del contratto, intendendo le parti attribuire alla presente clausola efficacia di clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 1456 c.c.

Art. 7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare a esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Art. 8) Il conduttore dovrà consentire, con preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del locatore, dell'amministratore e dei loro incaricati. Nel caso in cui il locatore intenda vendere la cosa locata, nonché dopo la disdetta, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni, due giorni non festivi alla settimana e per due ore continuative (con luce diurna) da concordare tra le parti.

Art. 9) Il Conduttore si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria degli impianti interni dell'acqua, luce, gas, dei sanitari, dei cardini, degli infissi, delle porte, delle tende esterne, scuri, persiane, muri e quant'altro, e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 Cod.Civ., nonché a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, oppure (in mancanza di questo) del "Regolamento generale per gli inquilini" registrato a Bologna il 24.05.1971 al n. 12441, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, tenere animali e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le infrazioni a questi ultimi obblighi se contestate al conduttore almeno due volte mediante raccomandata, determinano per patto espresso la risoluzione di diritto del contratto.

Qualora la cosa locata dovesse avere bisogno di riparazioni che non siano a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore, il quale provvederà a farne verificare la natura e le relative cause e, se ed in quanto di sua competenza, provvederà a far eseguire il ripristino della situazione quo ante da parte di artigiani di propria

fiducia.

Sono a carico del locatore le sole opere di straordinaria manutenzione.

Art. 10) Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e/o addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle, in tutto o in parte, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

Art. 11) Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini nello stabile o di terzi ivi compresi i dipendenti o collaboratori. ASP è altresì esonerata da responsabilità in caso di interruzioni incolpevoli dei servizi. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà per eventuali danni e disagi che potessero derivare al conduttore in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'immobile ovvero nelle vie o piazze adiacenti alla cosa locata.

Art. 12) Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L.n. 392/1978, nella misura risultante dal consuntivo dell'amministrazione del condominio o del proprietario unico dell'edificio o del suo amministratore e secondo le relative tabelle millesimali. Tali spese saranno pagate dal conduttore direttamente all'amministrazione del condominio, o al proprietario unico dell'edificio, o al suo amministratore, sulla base della presentazione del bilancio consuntivo del condominio alla scadenza dallo stesso prevista e comunicata. Il mancato pagamento entro due mesi dalla richiesta degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento del conduttore e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto, intendendo le parti attribuire alla presente clausola efficacia di clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 1456 c.c.

Le parti, per quanto riguarda le voci analitiche di ogni spesa, accettano l'accordo 05/06/1980 per la suddivisione, fra locatore e conduttore, delle spese accessorie negli stabili in Emilia-Romagna (art. 9 L. 392/1978) stipulato tra ASPPI, SUNIA e ANAI con partecipazione del Collegio dei geometri, e sue successive modifiche.

Oltre a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di oneri accessori, le parti convengono che, in caso di richieste al locatore di pagamento, da parte di società di servizi, di importi relativi a consumi di acqua domestica all'interno dell'immobile locato, sarà il conduttore a farsene completamente carico e che, in caso di inadempimento di quest'ultimo, il locatore potrà agire nei suoi confronti.

Il conduttore provvederà inoltre a pagare direttamente agli enti fornitori le spese per i consumi relativi alle utenze dell'immobile locato (luce, gas, acqua) che provvederà ad intestarsi entro 7

giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Anche la tassa per i rifiuti solidi urbani è a totale carico del conduttore. Obbligandosi a trasmettere la copia delle suindicate volture.

Art. 13) Il Conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata in idoneo stato locativo, adatta all'uso convenuto, e di prenderne la consegna ad ogni effetto, costituendosi custode della stessa. Pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla medesima cosa locata.

Art. 14) Il Conduttore non potrà installare sullo stabile antenne televisive, ma utilizzare solo antenne condominiali o incorporate nel televisore, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 15) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza giudiziaria, tutte le comunicazioni saranno indirizzate presso il Comune di Bologna.

Art. 16) Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, per intero, sono a carico del conduttore; mentre tutte le imposte di registro gravanti sulla locazione sono a carico delle parti contraenti nella misura del 50% ciascuna (dovranno essere rimborsate dal conduttore al locatore che anticiperà la quota di sua spettanza), salvo quella dovuta in caso di recesso anticipato del conduttore che resterà a totale carico del medesimo. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

Art. 17) In deroga all'art. 1193 c.c., il locatore ha facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

Art. 18) Le parti espressamente concordano che il conduttore non ha diritto di prelazione sia in caso di vendita dell'immobile locato, sia in caso di nuova locazione alla scadenza del presente contratto, rinunciando espressamente il conduttore ai suddetti diritti di prelazione.

Art. 19) Con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore prende atto che l'art. 11, comma 2, DPR 26.08.1993 n. 412, stabilisce che: "Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12" dell'anzidetto art. 11.

Art. 20) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali se richiamati dalla legge.

Art. 22) Entrambe le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali solo in relazione ad adempimenti connessi col presente rapporto di locazione (d.lgs. 196/2003).

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Per Asp Città di Bologna

IL CONDUTTORE

Per il Comune di Bologna

A mente dell'art. 1341, comma 2, codice civile, le parti specificamente approvano, previa rilettura integrale dei dispositivi, le clausole contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 del presente contratto.

IL LOCATORE

Per Asp Città di Bologna

IL CONDUTTORE

Per il Comune di Bologna