

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia (in seguito denominata Azienda) con sede in Venezia, Dorsoduro 3507, codice fiscale 00181510272, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Venezia al n. 245803, nella persona del proprio Direttore «GP_FIRMA2» e nella sua qualità di Ente «ENTE_QUALITA» e il signor «**intest_nome**» nato a «intest_luogo_nascita» («intest_prov_nascita») il «intest_d_nascita» e residente in «intest_citta» («intest_prov»),«intest_via», in seguito denominato/a Assegnatario;

PREMESSO:

che a seguito «CLAUS_TIPO_PROV» n. «NR_PROVV» del «DATA_PROVV» il summenzionato Assegnatario ha acquisito il diritto alla titolarità dell'alloggio individuato all'art. 1 del presente contratto, ai sensi dell' art. 29 della Legge Regionale 3 novembre 2017 n. 39 (di seguito denominata L.R. 39/17);

che quanto premesso è parte integrante del presente contratto;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

art. 1 – *descrizione dell'immobile locato*

L'Azienda concede in locazione al predetto Assegnatario, che accetta per «CLAUS_ACCETTA», l'alloggio sito in Comune di «DATI_S_COMUNE», «DATI_S_VIA» «DATI_S_NRCIV» (codice «CODICE»), composto da «CLAUS_COMP_ALL», come risulta dalla planimetria sottoscritta dalle parti, e così identificato al N.C.E.U.: «SEZ» «DATI_CATASTALI3» «SEZIONE PERT»«DATI_CAT_PERTIN»

art. 2 – *durata della locazione*

Il presente contratto, «CLAUS_STIPUL», ha la durata di anni 5 (cinque) a decorrere dal «**contratti_decorrenza**» ed è rinnovato ad ogni scadenza per uguale periodo alle seguenti condizioni: permanenza dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 25, comma 3 (fatto salvo quanto previsto dall'art. 29, comma 2) e assenza delle cause che determinano la risoluzione per annullamento o decadenza di cui agli artt. 31 e 32, nonché all'art. 29, commi 3 e 4, della L.R. 39/17, ovvero di mobilità obbligatoria, ai sensi dell'art. 43, comma 2, della L.R. 39/17 – di cui l'Assegnatario dichiara di essere a conoscenza – nonché i casi di risoluzione espressa di cui al successivo art. 5.

L'Assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone comunicazione all'Azienda a mezzo lettera raccomandata A/R con almeno tre mesi di anticipo e adeguandosi alle “Modalità per la riconsegna dell'alloggio”, che dichiara di aver ricevuto e di accettare senza riserva alcuna.

art. 3 – *canone di locazione*

Il canone di locazione, da pagarsi in via anticipata all'Azienda entro il decimo giorno di ogni mese dalla data di decorrenza del presente contratto, così come previsto dall'art. 29, comma 3, lettera a) della L.R. 39/17, è determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.431/98; è inizialmente fissato in Euro «**DATI_CANONE_L39**» e viene aggiornato annualmente all'indice Istat.

L'Assegnatario accetta di uniformarsi al sistema di riscossione del canone in uso e ad eventuali successive modifiche stabilite dall'Azienda, anche per addebiti di eventuali conguagli. Le parti accettano espressamente che qualsiasi

importo versato in eccedenza o in modo difforme sarà prioritariamente imputato al debito più vecchio, dapprima agli interessi, quindi al capitale.

art. 4 – *obblighi conseguenti alla locazione*

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, l'Assegnatario dichiara di avere versato un deposito cauzionale di Euro «**DATI_CAUZ**», pari a due mensilità del canone di locazione. Da tale deposito, che le parti convengono essere infruttifero, l'Azienda è espressamente autorizzata a ritenere all'atto della restituzione dell'alloggio l'ammontare di eventuali crediti nei confronti dell'Assegnatario, nonché quello di danni apportati dall'Assegnatario all'alloggio, al fabbricato e alle pertinenze per propria colpa, incuria o altro, sulla base della "Quantificazione danni forfettaria", che l'assegnatario dichiara di aver ricevuto ed accettare senza riserva alcuna, fatti salvi successivi aggiornamenti determinati dall'Azienda.

Dette trattenute s'intendono senza pregiudizio di eventuali diversi e maggiori danni non compresi nella suddetta Quantificazione danni forfettaria, di maggiori obblighi incombenti all'Assegnatario o spese maggiori che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare all'Azienda.

Per nessuna ragione l'Assegnatario può sospendere o ritardare il pagamento del canone e delle spese per servizi e oneri accessori né scontare alcuna mensilità di canone dal deposito cauzionale.

L'Assegnatario si obbliga a usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e a rispettare il "Regolamento per gli inquilini" (previsto dagli artt. 22, comma 5, e 49, comma 1, della L.R. 39/17) e il "Regolamento per l'Autogestione", in esso contenuto, che dichiara di aver ricevuti e accettare

senza riserva alcuna; gli inquilini di alloggi siti in fabbricati in regime condominiale dovranno sottostare anche agli obblighi imposti dal regolamento del condominio.

art. 5 – *risoluzione del contratto (art. 1456 c.c.)*

La risoluzione del contratto si verifica di diritto nei casi di annullamento e decadenza dell'assegnazione previsti dagli art. 31 e 32 della L.R. 39/17, fatto salvo quanto previsto dall'art. 29, comma 2, della stessa norma, nonché nei casi di cui all'art. 29, comma 3 lettera b) e comma 4 della L.R. 39/17.

L'Assegnatario prende inoltre atto e conviene che il presente atto è stipulato con patto di risoluzione espressa, di cui l'Azienda potrà avvalersi ai sensi dell'art. 1456 c.c. quando:

- a) si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione;
- b) modifichi l'alloggio o le sue pertinenze senza preventiva autorizzazione dell'Azienda, fatto salvo il risarcimento del danno;
- c) non rispetti le norme del presente atto, del "Regolamento per gli inquilini" e del "Regolamento per l'Autogestione" o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dagli stessi;

art. 6 – *mancato pagamento del canone di locazione e dei servizi*

In caso di morosità nel pagamento del canone e/o dei servizi superiore a quattro mesi, l'Azienda avvierà le procedure sia per la risoluzione del contratto che per il recupero del relativo credito, comprensivo di ogni spesa sostenuta. In ogni caso, dal giorno successivo ad un mancato o ritardato pagamento rispetto alla data di scadenza, verrà addebitato, senza che occorra costituzione in mora, un interesse pari al tasso legale.

Come previsto dall'art. 38, comma 4, della L.R. 39/17, tutti i componenti il nucleo familiare dell'Assegnatario sono con lui obbligati in via solidale al pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie, nonché al rimborso dei danni apportati all'alloggio.

art. 7 – consegna e riconsegna alloggio, visita ai locali

L'Assegnatario è tenuto a prendere possesso dell'alloggio nei tempi previsti dall'art. 12, comma 4, del Regolamento n. 4/18 e a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Al fine di effettuare riparazioni, sopralluoghi sugli impianti o verificare il corretto uso della cosa locata, l'Azienda può ispezionare i locali affittati, concordando preventivamente la data della visita con l'Assegnatario.

In caso di sua irreperibilità, l'Assegnatario autorizza l'Azienda ad effettuare, anche attraverso l'ingresso nell'alloggio, eventuali interventi necessari a tutela della pubblica incolumità e/o del bene assegnato.

art. 8 – migliorie, interventi manutentivi e innovazioni

L'Assegnatario non potrà apportare alcuna miglioria o innovazione senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda.

Per la ripartizione delle incombenze relative ad interventi manutentivi tra l'Azienda e l'Assegnatario, si rimanda a quanto espressamente indicato nel "Regolamento per gli inquilini". Qualora l'Assegnatario non effettuasse interventi a suo carico, l'Azienda può sostituirvisi, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

E' fatto tassativo divieto all'Assegnatario di installare nell'alloggio apparecchi a gas, quali stufe, scaldabagno, scaldacqua e simili, senza la preventiva autorizzazione dell'Azienda.

art. 9 – *responsabilità per danni*

L'Assegnatario è responsabile per qualsiasi danno prevedibile e imprevedibile a persone e/o a cose causati da opere effettuate a sua cura, senza l'autorizzazione dell'Azienda o comunque eseguite difformemente dalle norme di legge vigenti.

L'Assegnatario esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire a lui, allo stabile o all'alloggio da fatti, omissioni o colpa di altri assegnatari o di terzi in genere e si obbliga a rispondere di tutti i deterioramenti e danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari all'alloggio, alle sue pertinenze e allo stabile.

L'Assegnatario di alloggi dotati di impianti termici individuali, è responsabile della loro gestione e manutenzione; è quindi responsabile degli adempimenti di cui al DPR n. 412/93, di cui dichiara di essere a conoscenza.

art. 10 – *e elezione di domicilio e foro competente*

Agli effetti dell'esecuzione del contratto, le parti eleggono rispettivamente domicilio l'Azienda nella propria sede e l'Assegnatario nell'alloggio assegnatogli. Per ogni controversia inerente o dipendente dal presente atto, è competente il foro di Venezia.

art. 11 – *spese contrattuali*

Sono a carico dell'Assegnatario tutte le spese di stipula del contratto, comprese quelle per eventuali rinnovi. Le spese di registrazione sono invece

ripartite tra l'Azienda, che provvederà alle formalità relative, e l'Assegnatario, tenuto a rimborsare la sua quota all'Azienda entro i termini da questa fissati.

art. 12 – *rinvio alla normativa vigente*

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, dal Regolamento per gli inquilini e da quello per l'Autogestione, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in tema di Erp, a loro eventuali integrazioni o modificazioni e ad altre successive norme che dovessero sostituirle e che l'Assegnatario si impegna sin d'ora a osservare, al codice civile e ad altre leggi e regolamenti, per quanto compatibili.

art.13 – *attestazione di prestazione energetica*

L'assegnatario, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile, ai sensi del d.lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Venezia,

L'ASSEGNATARIO

IL DIRETTORE

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., si dichiara di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2: Durata della locazione; 3: Canone di locazione; 4: Obblighi conseguenti alla locazione; 5: Risoluzione del contratto; 6: Mancato pagamento del canone di locazione e dei servizi; 7: Consegna e riconsegna alloggio, visita ai locali; 8: Migliorie, interventi manutentivi ed innovazioni; 9: Responsabilità per

danni; 10: Elezione di domicilio e foro competente; 11: Spese contrattuali e
12: Rinvio alla normativa vigente.

L'ASSEGNATARIO

IL DIRETTORE

.....

.....