

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

In data odierna in Genova, con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA, con sede in Genova, Via Balbi n. 5, Codice Fiscale n. 00754150100, in persona del Rettore *pro-tempore* e legale rappresentante, Prof. Paolo Comanducci, nato a Roma il 26/09/1950, C.F. CMN PLA 50P26 H501F, residente per la carica presso l'anzidetta sede, a quanto *infra* autorizzato in forza della delibera n. _____ assunta dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del giorno _____ (di seguito indicato come Locatore),

E

Il/la Sig./Sig.ra _____, Codice Fiscale _____, nato/a a _____, il _____ (di seguito indicato Conduttore),

PREMESSO

- a) che nella riunione del _____ il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Genova ha deliberato di concedere in locazione, attraverso una procedura di asta pubblica, con offerte in aumento sul prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. n. 827/1924, riservata al personale dipendente dell'Università degli Studi di Genova con contratto di lavoro a tempo indeterminato l'unità abitativa sita in Genova, Via Napoli n. 10/10;
- b) che all'esito della suindicata procedura il Responsabile del procedimento ha redatto regolare verbale di aggiudicazione provvisoria a favore del Sig./Sig.ra _____, avendo lo/la stesso/a offerto il prezzo più alto rispetto a quello posto a base d'asta;
- c) che con Decreto del Dirigente dell'Area approvvigionamenti e Patrimonio n. ____ del _____ è stata dichiarata l'aggiudicazione definitiva ed efficace;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.

Art. 2

1. L'Università degli Studi di Genova, in persona del Rettore *pro-tempore* e legale rappresentante, Prof. Paolo Comanducci, concede in locazione al Sig./Sig.ra _____ l'unità immobiliare sita in Genova, Via Napoli n. 10 interno 10;
2. L'immobile, con annessa cantina, è situato al primo piano di un fabbricato di nove piani (di cui sei su Via Napoli e tre sotto il livello stradale), composta da ingresso alla genovese, corridoio, cucina, bagno, dispensa, una sala, tre camere, poggiolo e cantina, per complessivi mq. 105 c.a. di superficie catastale.
3. Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Genova, Zona censuaria 1[^], sezione urbana GEC, foglio 6, particella 215, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,0, rendita € 994,18.

Art. 3

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal _____ al _____, 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'articolo 3, comma 1, della legge n. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
2. 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 6 (sei) mesi prima della scadenza.
3. La parte interpellata dovrà rispondere, mediante lettera raccomandata, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata.
4. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
5. In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Art. 4

1. Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi al Locatore a mezzo di lettera raccomandata a.r. con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Art. 5

1. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone con lui conviventi.
2. Per la successione del contratto si applica l'articolo 6 della legge 392/78 nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

Art. 6

1. Il Conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile .

Art. 7

1. Il canone di locazione è convenuto nella misura di € _____ (_____) annui, escluse le spese di amministrazione, da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili eguali anticipate, scadenti il giorno 5 di ogni mese, da corrispondersi a mezzo RID bancario o bonifico bancario sul conto corrente intestato a Università degli Studi di Genova ABI _____, CAB _____, COD. IBAN IT _____; il locatore si riserva di modificare unilateralmente in qualsiasi momento le modalità di pagamento sopra indicate.
2. Sarà cura del Conduttore, contestualmente al pagamento, trasmettere al Locatore copia del RID o del bonifico bancario attestante l'avvenuto pagamento del canone e degli oneri accessori all'indirizzo di posta elettronica patrimonio.immobiliare@unige.it oppure via fax al n. 010.20951845.
3. A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati e verificatasi rispetto all'anno precedente.

Art. 8

1. Il Conduttore è tenuto al pagamento delle spese che il Locatore sostiene per gli oneri accessori precisati nell'art. 9 della legge 392 del 27 luglio 1978.
2. Detto pagamento dovrà essere effettuato mediante la corresponsione, contestualmente al canone, di rate in acconto stabilite dal Locatore nell'importo di Euro _____ salvo conguaglio alla fine di ogni esercizio in relazione ai consuntivi di spesa.
3. La ripartizione delle spese verrà determinata dal Locatore sulla scorta delle tabelle millesimali, che il Conduttore dichiara fin d'ora di conoscere ed accettare.
4. Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate, ripartite secondo criteri noti al Conduttore all'atto della firma del presente contratto.
5. Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui sono parte gli immobili, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Art. 9

1. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni. In caso di illegittima occupazione dell'immobile locato, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione, la rata del canone dovuto per l'intero mese, oltre al rimborso degli oneri accessori e, così, per i mesi successivi, senza pregiudizio alcuno del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.
2. Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.
3. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge n. 392/78, il mancato o ritardato pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno due mensilità del canone) costituisce in mora il Conduttore, senza necessità di comunicazione alcuna, e dà titolo agli interessi legali.

4. Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

Art. 10

1. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto e di averne accertato e di accettarne lo stato di fatto in cui si trova, avendo constatato che i locali ed i relativi impianti si trovano in buono stato di manutenzione e idonei all'uso convenuto nonché esenti da vizi.

2. Il Conduttore si obbliga a conservare l'unità immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarla alle persone all'uopo delegate dal Locatore, al termine del contratto, nello stato attuale in cui versa ad oggi.

3. La riconsegna dell'unità immobiliare da parte del conduttore, al termine della locazione, sarà liberatoria per il Conduttore stesso solo se preceduta da apposito verbale firmato delle parti.

Art. 11

1. Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del Conduttore, che dovrà provvedervi con tempestività.

Art. 12

1. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

2. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

3. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della rimessione in pristino, a proprie spese.

Art. 13

1. Ove nel corso della locazione si dovessero eseguire sulle parti comuni dello stabile - a cura del Locatore - importanti ed improrogabili opere, necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che possano comprometterne l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o venissero, comunque, realizzati interventi di straordinaria manutenzione, il canone, così come pattuito, sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.
2. L'aumento decorrerà, senza necessità di richiesta alcuna, dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sono stati ultimati i lavori.

Art. 14

1. Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore:
 - da qualsiasi responsabilità verso i terzi, per fatti od omissioni proprie, dei propri conviventi e di qualsiasi altro frequentatore dell'appartamento condotto in locazione;
 - da qualsiasi responsabilità per i danni, diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

Art. 15

1. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.
2. E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 16

1. Il Conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, non regolamentare, a spese del Conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 17

1. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso al Conduttore.

Art. 18

1. Fatta eccezione per gli interventi eventualmente autorizzati ai sensi dell'art. 12, il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 19

1. Il conduttore, al momento della firma del presente contratto, a garanzia del pieno adempimento delle obbligazioni che con esso si assume, consegna al locatore la somma di Euro (...../..) pari a tre mensilità del canone di locazione, a titolo di deposito cauzionale, come previsto dall'art. 11 della Legge n. 392/78 mediante assegno circolare non trasferibile; esso sarà produttivo di interessi legali che verranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

2. In alternativa, il deposito cauzionale può essere costituito mediante fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, rilasciata da un primario Istituto di credito o assicurativo, e con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, di eguale importo, con rinnovo tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale.

3. Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto dopo regolare riconsegna dei locali, previa verifica dello stato di manutenzione dell'immobile e sempre che il Conduttore non abbia contravvenuto alle sue obbligazioni. La firma del presente contratto costituisce quietanza dell'avvenuto versamento.

Art. 20

1. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Art. 21

1. Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Art. 22

1. In caso di alienazione a titolo oneroso dell'appartamento, sarà riservato al Conduttore il diritto di prelazione, fermo restando che il Locatore potrà liberamente esperire le procedure di vendita consone al proprio ordinamento e che il diritto di prelazione relativamente al solo appartamento allo stesso locato sarà attribuito al prezzo risultante dalle procedure suddette, alle condizioni previste dai bandi di vendita o dai contratti preliminari.

2. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dal titolare del contratto, in nome e per conto proprio, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione effettuata dal Locatore, con atto da notificarsi a mezzo di ufficiale giudiziario o con raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Il diritto di prelazione non competerà in caso di vendita in blocco di interi edifici o di complessi di unità immobiliari. In tale caso potrà essere riservata la prelazione con riferimento all'intero immobile ed a favore esclusivamente di organismo associativo dei conduttori costituito e comunicato prima della celebrazione della gara e sempre con rispetto delle regole di cui ai precedenti commi.

Art. 23

1. Il contratto si intenderà risolto di diritto, in caso:

- a) di violazione del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 6);
- b) di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Artt. 7-8);
- c) di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati (Art. 12);
- d) di mancato rispetto del regolamento dello stabile (Art. 15);

2. In tali ipotesi il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati.

3. Il contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto in caso di mancato deposito della cauzione (Art. 19).

Art. 24

1. Le spese di bollo per il presente contratto ed i documenti conseguenti sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50% ciascuno. Il Conduttore anticiperà la quota di sua spettanza.

Art. 25

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 26

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

Art. 27

1. Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 28

1. Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Genova, ogni altro escluso.

Art. 29

1. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della legge n. 392/1978, della legge n. 431/1998, del Codice Civile e agli usi locali.

Art. 30

Costituiscono allegati al presente contratto:

A. Planimetria.

B. Attestato di prestazione energetica.

Genova,

IL LOCATORE

Università degli Studi di Genova

IL CONDUTTORE

Letto, approvato e sottoscritto anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile per quanto riguarda i patti di cui ai punti 3) - 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 13) - 14) - 15) - 16) - 17) - 18) - 19) - 20) - 21) - 22) - 23) - 24) 25) - 26) - 28).

Genova,

IL LOCATORE

Università degli Studi di Genova

IL CONDUTTORE