

Bergamo,

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge, ATB Mobilità S.p.a. con socio unico, con sede in Bergamo, via Monte Gleno 13, iscritta al registro imprese di Bergamo al n. 292929, capitale sociale interamente versato € 36.390.000, di seguito denominata "locatore", C.F. 02485010165, nella persona del direttore generale, concede in locazione, alle condizioni di seguito indicate, a _____, di seguito denominato "conduttore", l'unità immobiliare sita in Bergamo, Piazza Mercato delle Scarpe n. 1 così distinta:

- appartamento piano secondo, composto da zona giorno, cucina separata, doppi servizi, due camere da letto ed uno studio e relativo spazio esterno di pertinenza ad uso esclusivo, per una superficie utile di mq 120, di categoria catastale A2, identificato catastalmente al foglio 37 del Comune di Bergamo, particella n. 1006 sub 6, rendita catastale Euro 852,15;

il tutto meglio identificato nella planimetria che si unisce al presente contratto (allegato A), sottoscritta dalle parti.

ART. 1: DURATA DELLA LOCAZIONE

La presente locazione avrà durata di anni quattro dal _____ e fino al 30 _____.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, per equal periodo, salvo che il locatore non comunichi al conduttore, disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la



specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

ART. 2: CANONE DI LOCAZIONE E PAGAMENTI

Il canone annuo della locazione viene stabilito in euro (Euro _____), da pagarsi in _____ rate uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro (Euro _____), entro i primi 5 giorni tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al locatore.

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 o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art.5 della legge n.392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il conduttore e darà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art.55 e seguenti della legge n.392/1978.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal



secondo anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni

ISTAT per operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

ART. 3 NORME PER L'UTILIZZO DEL BENE LOCATO

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.

Altresì, il locatore si obbliga a consegnare l'attestato di prestazione energetica degli edifici (APE). L'immobile viene consegnato tinteggiato e pulito, compreso di nuovi battiscopa con l'obbligo del conduttore di averne la massima cura e di riconsegnarlo, a fine locazione, nelle stesse condizioni salvo il normale deterioramento d'uso. La fornitura della cucina compreso di accessori resta a carico del locatore. Il conduttore non potrà apportare modifiche strutturali, edili e impiantistiche allo stato del bene locato senza uno specifico consenso scritto del locatore. Nel caso il conduttore intenda apportare modifiche allo stato del bene predetto, oltre ad acquisire il consenso di cui sopra, dovrà munirsi, in tempo utile, della concessione edilizia nonché di tutti i visti, permessi, autorizzazioni e quanto altro previsto dalla vigente normativa. Nel caso di inottemperanza all'obbligo suddetto, sarà a carico del conduttore ogni e qualsiasi responsabilità di carattere civile o penale.

Viene consentito al conduttore di apportare all'immobile tutte quelle modifiche che non riguardino la struttura ma che siano funzionali all'uso per il quale l'immobile viene concesso in locazione. Ogni aggiunta di fissi ed infissi di qualsiasi natura fatta dal conduttore, resterà acquisita al bene senza compenso alcuno e a tutto favore del locatore, resta riservato tuttavia allo stesso di esigere il completo e regolare ripristino a tutte spese del conduttore. Il conduttore dovrà destinare il locale esclusivamente all'uso enunciato



nel presente atto e cioè ad uso di abitazione del conduttore e dovrà rispondere di eventuali incendi e di tutti i danni e deterioramenti in genere prodotti per fatto o per colpa sua e dei suoi familiari, o di terzi, tanto internamente che esternamente.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto derivante da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nelle unità immobiliari.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Considerato che l'immobile si trova all'interno di una stazione di pubblico trasporto lo spazio esterno di pertinenza deve restare sempre nella piena disponibilità di ATB per le attività di manutenzione dell'impianto funicolare; l'uso dello stesso deve quindi avvenire secondo le prescrizioni impartite da ATB.

ART. 4: SUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile concesso in locazione senza preventiva autorizzazione del locatore. Inoltre il conduttore si impegna a non cedere le quote societarie o parte di esse a terzi ed a non modificare il legale rappresentante senza darne preventiva comunicazione al locatore.

ART. 5 MANUTENZIONI ED ONERI DEL CONDUTTORE

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese alla riparazione, alla pulizia, alla custodia ed in genere all'ordinaria amministrazione del bene in oggetto e dei relativi impianti. I danni derivanti da eventuali deficienze di



manutenzione sono a carico del conduttore. Resta fra l'altro stabilito sin d'ora che i tecnici e funzionari del locatore o persone comunque autorizzate dallo stesso ad effettuare rilievi e verifiche in ordine allo stato e all'uso dell'immobile locato, potranno accedere liberamente e in qualsiasi momento all'immobile stesso per l'espletamento delle necessarie operazioni.

ART. 6 SPESE

Sono a carico del conduttore gli oneri per la pulizia, anche delle parti comuni, e quelli concernenti i consumi energetici del locale concesso in locazione. Per quanto riguarda l'energia elettrica, il metano, il telefono, il conduttore è tenuto a regolare direttamente con le aziende erogatrici i singoli consumi, attivandosi ai fini della voltura dei rispettivi contratti di fornitura

Il conduttore è altresì tenuto a dotarsi della prescritta autorizzazione per la gestione degli impianti di riscaldamento e ad effettuare le periodiche manutenzioni. Eventuali modifiche od integrazioni all'impianto elettrico dovranno essere eseguite da personale qualificato e la relativa certificazione dovrà essere consegnata al locatore.

Per quanto riguarda i consumi di acqua, gli stessi saranno regolati in base alle letture effettive rilevate da parte del locatore.

Sono pure a carico del conduttore tutte le spese condominiali, escluse solamente quelle relative a lavori di miglioria o di straordinaria manutenzione sui beni comuni.

Gli impianti elettrici (illuminazione, trasmissione dati, etc.) resteranno gratuitamente acquisiti ai locali e non potranno essere rimossi dal conduttore al termine della locazione.

ART. 7 DEPOSITO CAUZIONALE



A titolo di garanzia della regolare osservanza degli obblighi di cui al presente atto, il conduttore costituisce deposito cauzionale di euro _____ (Euro _____) mediante bonifico bancario.

La garanzia sarà restituita al termine della locazione.

ART. 8 DIRITTO DI PRELAZIONE

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita.

ART. 9 FORO COMPETENTE

Per qualsiasi vertenza inerente al presente contratto di locazione è competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

ART. 10 RINVIO

Per quanto qui non riportato si fa riferimento alla legge n.392/1978, al Codice Civile ed agli usi locali.

ART. 11 SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese relative al presente contratto, ivi compresa la tassa di registrazione e i bolli, sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali.

ATB Mobilità S.p.A

Il Conduttore

Il Direttore Generale

Calogera Rita Donato

Imposta di bollo assolta con marche da bollo n. _____ per € 16,00.