



**CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**1. Premessa**

Le presenti Condizioni Generali di Contratto di locazione qui di seguito riportate, regolano i termini e le condizioni applicabili al Contratto di locazione stipulato tra la SOCIETA' LOCATRICE, Qualità italiana S.r.l. con Socio Unico, con sede legale a Cusano Milanino (MI), Viale Matteotti 26; Part. IVA 04578130967, ed il CLIENTE LOCATARIO per scopi transitori ed avente come oggetto un'Unità immobiliare tra quelle elencate sul sito [www.mecenate84.it](http://www.mecenate84.it) e prenotata telefonicamente, via fax o via email oltre alla prestazione dei relativi Servizi accessori.

**2. Definizioni**

In queste Condizioni Generali, per "SOCIETA' LOCATRICE" si intende Qualità Italiana S.r.l.; per "CLIENTE LOCATARIO" si intende la Persona fisica, l'Azienda o la Società con cui è stipulato il Contratto di locazione ed alla quale sono indirizzate le fatture della SOCIETA' LOCATRICE; per "Contratto di locazione" si intende il Contratto di locazione relativo alla concessione in uso a terzi di in una delle unità immobiliari oltre che alla prestazione dei relativi Servizi accessori, redatto nella forma che la SOCIETA' LOCATRICE riterrà, di volta in volta, più conforme; per "Unità immobiliare" si intende l'Unità immobiliare ad uso esclusivo meglio descritta all'interno del Contratto di locazione; per "Servizi" si intendono i servizi meglio descritti all'interno del Contratto di locazione e/o dei suoi allegati.

**3. Prenotazione, stipulazione del Contratto di locazione e metodi di pagamento**

3.1. Per selezionare un'Unità immobiliare, il CLIENTE LOCATARIO, dovrà prima richiedere informazioni circa la disponibilità, i prezzi e le caratteristiche e dei relativi Servizi, contattando direttamente la SOCIETA' LOCATRICE con le seguenti modalità:

- Per telefono al n. 026198756 oppure al n. 3482621673 anche via Whatsapp o Telegram.
- Via fax al n. 026133639
- Mediante posta elettronica (email) all'indirizzo [info@mecenate84.it](mailto:info@mecenate84.it)
- Compilando l'apposito modulo (FORM) presente nel sito [www.mecenate84.it](http://www.mecenate84.it) nella pagina "Contatti e Prenotazioni"

Tale richiesta non comporta alcun impegno né per il CLIENTE LOCATARIO né per la SOCIETA' LOCATRICE.

3.2. Qualora un'Unità immobiliare fosse disponibile, la SOCIETA' LOCATRICE invierà a mezzo fax o posta elettronica (email), al CLIENTE LOCATARIO, un preventivo dettagliato. Il preventivo acquisirà validità solo se il CLIENTE LOCATARIO lo accetterà nella giornata stessa di invio e se nelle 24 ore successive l'accettazione, lo stesso pagherà una caparra (diritto di prenotazione), pari solitamente al 40% del Prezzo specificato nel preventivo stesso oppure ad una percentuale concordata con la SOCIETA' LOCATRICE, nei modi e nei termini indicati nel seguente punto 3.5. Nel momento in cui la SOCIETA' LOCATRICE riceverà i fondi, provvederà immediatamente ad inviare al CLIENTE LOCATARIO un Contratto di locazione contenente, in particolare:

- A. La descrizione e i dettagli relativi l'Unità immobiliare disponibile;
- B. L'indicazione del relativo periodo di utilizzo, e dello scopo transitorio del soggiorno, così come indicato dal CLIENTE LOCATARIO;
- C. L'indicazione del numero massimo delle persone che possono occupare l'Unità immobiliare;
- D. L'indicazione del Prezzo totale richiesto per tale utilizzo;
- E. L'indicazione del Diritto di Prenotazione (Caparra) già versato;
- F. L'indicazione del Deposito cauzionale richiesto per l'Unità immobiliare e le relative modalità di versamento dello stesso;
- G. La descrizione dei Servizi forniti dalla SOCIETA' LOCATRICE con la specifica di quelli compresi nel Prezzo e di quelli esclusi;
- H. La descrizione degli eventuali Servizi Aggiuntivi che il CLIENTE LOCATARIO può richiedere ed il prezzo dei medesimi;
- I. Le modalità di pagamento accettate.

Il Preventivo inviato, equivale ad una mera offerta da parte della SOCIETA' LOCATRICE, pertanto in mancanza dell'accettazione da parte del CLIENTE LOCATARIO entro i termini suindicati e/o della ricezione del diritto di prenotazione (caparra) da parte della SOCIETA' LOCATRICE, si riterrà privo di ogni efficacia e non sarà in alcun modo vincolante per le parti.

**3.3. Il CLIENTE LOCATARIO per effettuare la prenotazione deve quindi seguire il seguente ITER:**

- A. **Accettare il preventivo inviato dalla SOCIETA' LOCATRICE nei termini previsti. L'accettazione può essere mandata via email, fax, Whatsapp, Telegram o fatta telefonicamente utilizzando i numeri e gli indirizzi sopra indicati.**
- B. **Pagare il diritto di prenotazione (caparra), entro 24 ore nei modi e nei termini previsti nel successivo punto 3.5. Nel caso di bonifico, il CLIENTE LOCATARIO, dovrà trasmettere copia della contabile dello stesso alla SOCIETA' LOCATRICE, sempre utilizzando i dettagli sopra indicati.**
- C. **Leggere attentamente il Contratto di locazione, che la SOCIETA' LOCATRICE invierà successivamente al ricevimento dei fondi, compilarlo in tutte le sue parti aggiungendo i dati mancanti, sottoscrivere OGNI pagina ove indicato e rinviarlo tramite email all'indirizzo [amministrazione@mecenate84.it](mailto:amministrazione@mecenate84.it).**
- D. **Leggere attentamente le presenti condizioni generali di Contratto pubblicate anche sul sito [www.mecenate84.it](http://www.mecenate84.it) nella pagina "Termini e Condizioni" o inviate via fax o email e sottoscrivere OGNI pagina per accettazione ove indicato.**

3.4. La conclusione del Contratto di locazione è subordinata all'accettazione e alla sottoscrizione dello stesso da parte della SOCIETA' LOCATRICE e, ai sensi dell'art. 1326 c.c., all'avvenuta conoscenza dell'accettazione da parte del CLIENTE LOCATARIO. L'invio dell'accettazione al CLIENTE LOCATARIO può avvenire via fax, via email o per posta, utilizzando i dettagli comunicati dal CLIENTE LOCATARIO stesso.

3.5. Tutti i pagamenti alla SOCIETA' LOCATRICE, possono essere effettuati mediante bonifico. Le coordinate bancarie da utilizzare per i pagamenti effettuati dal CLIENTE LOCATARIO mediante bonifico bancario sono le seguenti:

▪ **Banco di Desio e della Brianza, Filiale n° 5 di Cusano Milanino (MI) – ABI 03440 – CAB 33080 – CIN S – c/c n° 13081/00/5 – IBAN IT838034403308000001308100 – INTESATARIO: QUALITA' ITALIANA SRL**

**4. Prezzo, Costi Extra, Diritto di prenotazione, Saldo, pagamento ed eventuali ritardi**

4.1 Il Prezzo riportato sul preventivo e successivamente sul Contratto di locazione, corrisponde al corrispettivo relativo all'intero periodo di utilizzo dell'Unità Immobiliare. Nel caso di Contratto di locazione con rinnovo perpetuo, le eventuali nuove condizioni ed il relativo prezzo, saranno comunicati di volta in volta via email o con gli altri metodi suindicati e la comunicazione varrà come nuovo Contratto di locazione. Resta inteso che, ove non sia diversamente previsto dal Preventivo e dal Contratto di locazione, tale corrispettivo si intenderà sempre comprensivo di pulizia iniziale e finale (ad eccezione di quanto previsto nel successivo art. 9.1), spese condominiali, consumi energetici e di gas, riscaldamento, acqua e utilizzo internet WI-FI. Nel caso in cui le spese di luce e gas non fossero comprese nel prezzo, all'atto del check in e del check out, il personale incaricato dalla SOCIETA' LOCATRICE, effettuerà le letture dei relativi contatori e definirà il prezzo degli altri costi non compresi. Il costo medio per Kw di elettricità è di euro 1,00 + IVA, mentre il costo medio di un mc di gas è pari ad euro 1,50 + IVA. Il pagamento sia dei consumi che degli altri costi non compresi nel prezzo, sarà in questo caso corrisposto dal CLIENTE LOCATARIO alla SOCIETA' LOCATRICE al momento del rilascio dell'Unità immobiliare con i metodi previsti dal precedente articolo 3.5. Nel caso di mancato pagamento da parte del CLIENTE LOCATARIO, l'importo sarà dedotto dal Deposito cauzionale come specificato nel successivo art.5.

I **Costi Extra**, se non già compresi e quindi specificati nel Preventivo e nel Contratto di locazione, rappresentano il corrispettivo dovuto dal CLIENTE LOCATARIO per i Servizi Aggiuntivi opzionali, quali ad esempio: pulizie giornaliere o settimanali, forniture e/o cambio asciugamani, biancheria e lenzuola, servizio lavanderia, servizio spesa, così come richiesti dal CLIENTE LOCATARIO via email.

Il **Diritto di Prenotazione o Caparra**, corrisponde ad un anticipo sul Prezzo che il CLIENTE LOCATARIO deve versare entro 24 ore dall'accettazione della proposta contrattuale da parte della SOCIETA' LOCATRICE, utilizzando i metodi previsti dal precedente articolo 3.5.

Il **Saldo**, che corrisponde alla differenza tra il Prezzo, eventuali costi extra, il Diritto di Prenotazione o Caparra, e tutti gli altri corrispettivi e pagamenti per qualunque tipo di contratto, tra cui anche quello aperto con rinnovo perpetuo o tacito, della durata massima di 12 mesi, di norma, salvo diversamente indicato nel Preventivo e dal Contratto di locazione, dovranno essere corrisposti entro 7 giorni dal relativo periodo di utilizzo dell'Unità immobiliare.

4.2. Il CLIENTE LOCATARIO si impegna espressamente a provvedere al pagamento del Prezzo e di tutti i corrispettivi relativi all'Unità immobiliare nei termini ed alle condizioni previste all'interno del Contratto di locazione.

4.3. Il CLIENTE LOCATARIO non potrà in alcun modo ritardare il pagamento di tutti i corrispettivi spettanti alla SOCIETA' LOCATRICE e specificati nel Contratto di locazione. Il mancato pagamento alla scadenza convenuta, costituisce per la SOCIETA' LOCATRICE motivo di risoluzione del Contratto di locazione stesso ai sensi dell'Art. 1456 del C.C., stabilendo ora e per allora per patto espresso tra le parti, che se si verificasse quanto sopra specificato, la SOCIETA' LOCATRICE è autorizzata sin d'ora dal CLIENTE LOCATARIO, a cambiare la serratura o l'eventuale codice d'accesso dell'Unità immobiliare ritenendo risolto il Contratto di locazione, prendere possesso dell'Unità immobiliare e depositare in un magazzino, a spese del CLIENTE LOCATARIO stesso, tutto quanto si trovasse all'interno di essa di sua proprietà. Il costo del deposito è stabilito di comune accordo in € 30,00 + IVA al giorno. Sarà poi cura del CLIENTE LOCATARIO moroso richiedere di poter ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuto deposito. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al CLIENTE LOCATARIO da parte della SOCIETA' LOCATRICE e gli eventuali beni di proprietà dello stesso, si riterranno abbandonati e la SOCIETA' LOCATRICE potrà quindi provvedere allo smaltimento degli stessi. In caso di mancato pagamento dell'importo del deposito, il CLIENTE LOCATARIO per patto espresso, autorizza sin d'ora la SOCIETA' LOCATRICE a trattenere dal Deposito cauzionale versato il prezzo non ancora pagato e spettante alla SOCIETA' LOCATRICE, eventuali danni arrecati all'Unità immobiliare, al mobilio e alle parti comuni del palazzo. Nel caso in cui gli importi già versati dal CLIENTE LOCATARIO e quelli versati a titolo di Deposito cauzionale non bastassero a coprire gli importi sopracitati, la SOCIETA' LOCATRICE potrà affidare a una Società esterna o a un legale di sua fiducia le attività di recupero del credito, fino a giungere all'emissione di un decreto ingiuntivo da parte di un Giudice. Il rimborso delle spese procedurali e legali sarà a carico del CLIENTE LOCATARIO.

**Il CLIENTE LOCATARIO per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della SOCIETA' LOCATRICE.**



## CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

### 5. Deposito cauzionale

Il CLIENTE LOCATARIO provvederà al versamento di un Deposito cauzionale, infruttifero di interessi per il CLIENTE LOCATARIO stesso, contestualmente al pagamento del Saldo del Prezzo, nei termini e alle condizioni previsti nel Contratto di locazione. Tale Deposito cauzionale verrà integralmente restituito al CLIENTE LOCATARIO dalla SOCIETA' LOCATRICE, o da un suo incaricato, entro 10 giorni lavorativi dalla cessazione del Contratto di locazione e dalla contestuale riconsegna dell'Unità immobiliare e delle chiavi e altri eventuali accessori, previa verifica della chiusura di tutti i pagamenti. La restituzione avverrà mediante bonifico bancario o altro metodo concordato, previa comunicazione da parte del CLIENTE LOCATARIO dei dati bancari, fatte salve le eventuali deduzioni in caso di accertamento di danni causati dal CLIENTE LOCATARIO all'Unità immobiliare, al mobilio, alle parti comuni del palazzo o in caso di consumi energetici superiori all'importo indicato nel precedente articolo 4.1.e dal successivo art. 9.1.

Resta inteso che in caso di accertamento di danni causati dal CLIENTE LOCATARIO, la SOCIETA' LOCATRICE avrà il diritto di trattenere il suddetto Deposito cauzionale, salvo, in ogni caso, il suo diritto al risarcimento di ogni eventuale maggior danno.

### 6. Durata, cancellazione, disdetta, prolungamento e rinnovo del Contratto di locazione

6.1. La durata del Contratto di locazione, sia perpetua che non, verrà indicata nello stesso.

6.2. Nel caso di cancellazione della Prenotazione a Contratto di locazione concluso, nei modi indicati dal precedente art. 3.4, e a periodo di utilizzo non ancora iniziato, la SOCIETA' LOCATRICE, avrà il diritto ai seguenti corrispettivi:

- Con preavviso superiore a 15 giorni dall'inizio del relativo periodo di utilizzo dell'Unità immobiliare, avrà il diritto di trattenere l'intero ammontare relativo al Diritto di Prenotazione;
- Con preavviso uguale o inferiore a 15 giorni dall'inizio del relativo periodo di utilizzo dell'Unità immobiliare, avrà il diritto di trattenere l'intero ammontare relativo al Diritto di Prenotazione oltre all'ammontare pari al 50% del saldo, art. 4.1.
- Con preavviso uguale o inferiore a 7 giorni prima dell'inizio del periodo di utilizzo dell'Unità immobiliare, avrà il diritto di trattenere l'intero ammontare relativo al Diritto di Prenotazione oltre all'ammontare pari al 100% del saldo, art. 4.1., salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

6.3. Nel caso di disdetta anticipata del contratto di locazione concluso e quindi con periodo di utilizzo già iniziato, la SOCIETA' LOCATRICE avrà il diritto ai seguenti corrispettivi:

- Per contratti della durata da 3 giorni a un mese, il CLIENTE LOCATARIO non avrà diritto di recesso anticipato.
- Per contratti di durata oltre un mese fino a 6 mesi, il CLIENTE LOCATARIO avrà la possibilità di recedere anticipatamente dal Contratto di locazione mediante comunicazione scritta di disdetta con almeno 1 mese di preavviso.
- Per contratti di durata superiore a 6 mesi, il CLIENTE LOCATARIO avrà la possibilità di recedere anticipatamente dal Contratto di locazione mediante comunicazione scritta di disdetta con almeno 2 mesi di preavviso.

In caso di disdetta anticipata del CLIENTE LOCATARIO nei tempi e nei modi sopra citati la SOCIETA' LOCATRICE richiederà il pagamento della somma totale del periodo usufruito. Nel caso in cui il recesso non fosse fatto nei tempi sopra citati, il CLIENTE LOCATARIO dovrà pagare il prezzo totale riportato sul Contratto di locazione per tutto il periodo definito nello stesso.

6.4. La SOCIETA' LOCATRICE a Suo insindacabile giudizio, indipendentemente dalla durata del Contratto di locazione, avrà la possibilità di recedere dallo stesso mediante comunicazione scritta di disdetta con almeno 21 giorni di preavviso.

6.5. Nel caso in cui il CLIENTE LOCATARIO volesse rinnovare e quindi prolungare il periodo di permanenza oltre a quello definito nel Contratto di locazione, dovrà comunicarlo alla SOCIETA' LOCATRICE entro e non oltre 15 giorni dalla scadenza del relativo periodo in essere. Tale richiesta di prolungamento non rappresenta una prenotazione in quanto la SOCIETA' LOCATRICE si riserva il diritto di accettarla o meno in base alle prenotazioni in essere nel momento in cui la riceve.

6.6. Tutte le comunicazioni di cancellazione, disdetta, recesso, prolungamento e rinnovo, dovranno inviarsi per iscritto alla SOCIETA' LOCATRICE a mezzo fax, raccomandata A/R o email e si intenderanno efficaci dalla data di ricevimento delle stesse da parte della SOCIETA' LOCATRICE.

### 7. Sostituzione dell'Unità immobiliare ed eventuale rimborso

7.1. La SOCIETA' LOCATRICE, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sostituire in qualsiasi momento l'Unità immobiliare prenotata o già in uso con un'altra simile o di qualità pari o superiore a quella assegnata al CLIENTE LOCATARIO qualora, per cause di forza maggiore od indipendenti dalla propria volontà, la stessa non fosse in grado di assicurare il godimento al CLIENTE LOCATARIO dell'Unità immobiliare e dei relativi Servizi. In tale evenienza, il CLIENTE LOCATARIO non può rifiutare l'Unità immobiliare offerta in sostituzione.

7.2. Se la SOCIETA' LOCATRICE, per cause di forza maggiore od indipendenti dalla sua volontà o per mancanza di disponibilità di altre Unità immobiliari, non potesse sostituire l'Unità immobiliare assegnata, il Contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto e la SOCIETA' LOCATRICE rimborserà al CLIENTE LOCATARIO la somma corrispondente al costo del periodo non ancora goduto.

**Il CLIENTE LOCATARIO per gli avvenimenti di cui al punto 7.1. e 7.2., rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della SOCIETA' LOCATRICE.**

### 8. Arrivo, ritardi e partenze

8.1. Le chiavi o gli eventuali codici dell'Unità immobiliare, saranno consegnati al CLIENTE LOCATARIO dall'incaricato della SOCIETA' LOCATRICE nel giorno previsto dal Contratto di locazione nel luogo e ora previamente concordati e solitamente non prima delle h. 16.00. Eventuali ritardi dovranno essere comunicati tempestivamente alla SOCIETA' LOCATRICE e/o all'incaricato dell'Unità immobiliare. Nel giorno previsto per il rilascio dell'Unità immobiliare il CLIENTE LOCATARIO dovrà lasciare la stessa libera da persone e cose personali entro le h.11.00. Il mancato rispetto dell'orario di rilascio dell'Unità immobiliare comporterà un costo aggiuntivo pari ad una giornata d'affitto.

8.2. Ritardi consistenti superiori alle 3 ore, o senza preavviso, e check in o check out fuori dall'orario previsto e nei giorni festivi, comporteranno un costo extra in base a quanto meglio specificato di seguito:

- giorni feriali (lun. - ven.) prima delle h. 16.00 o dopo le h. 19.00 (fino alle h. 22.00) => euro 20,00 + I.V.A.
- giorni feriali (lun. - ven.) dalle h. 22.00 alle h. 24.00 => euro 40,00 + I.V.A.
- giorni feriali (lun. - ven.) dopo le h. 24.00 => euro 80,00 + I.V.A.
- giorni festivi dalle h. 09.00 alle h. 19.00 => euro 20,00 + I.V.A.
- giorni festivi prima delle h. 9.00 e dalle h. 19.00 alle h. 22.00 => euro 40,00 + I.V.A.
- giorni festivi dopo le h. 22.00 => euro 80,00 + I.V.A.

**I Check in prima delle ore 16.00 non sono garantiti.**

**In caso di ritardi non sono garantiti check in oltre le h. 22.00.**

Nel caso in cui il CLIENTE LOCATARIO non riesca ad occupare l'Unità immobiliare dal giorno di decorrenza del Contratto di locazione (ritardi, scioperi dei mezzi di trasporto, motivi personali, etc.), non avrà diritto ad alcun rimborso da parte della SOCIETA' LOCATRICE. Le determinazioni di cui al presente comma si applicano anche in relazione alle operazioni di rilascio dell'Unità immobiliare.

8.3. In relazione dell'Unità immobiliare, le parti danno atto e riconoscono che essa corrisponde a quanto risulta dalla descrizione che le parti sottoscriveranno all'atto della consegna delle chiavi dell'Unità immobiliare anche a titolo di verbale di consegna. Con la firma di tale verbale, il CLIENTE LOCATARIO dichiara che l'Unità immobiliare, i suoi arredi ed accessori sono in buono stato ed adatti al proprio uso, impegnandosi a riconsegnarli, alla scadenza del Contratto di locazione, nel medesimo stato. Resta comunque salvo il diritto dello stesso di segnalare per iscritto osservazioni, inesattezze o reclami alla SOCIETA' LOCATRICE entro e non oltre 24 ore dall'arrivo; eventuali segnalazioni giunte in SOCIETA' LOCATRICE dopo tale tempo limite si intenderanno come non accettate.

### 9. Obblighi del CLIENTE LOCATARIO

9.1 Il CLIENTE LOCATARIO si impegna ad occupare l'Unità immobiliare per il lasso di tempo pattuito e riportato all'interno del Contratto di locazione, impegnandosi, fin da ora, in caso di mancato prolungamento o di rinnovo del Contratto di locazione, a lasciarla libera alla scadenza di tale periodo ed inoltre a:

- A. effettuare la pulizia delle stoviglie e del materiale da cucina da esso utilizzato;
- B. svuotare il frigorifero / freezer da tutti i generi alimentari;
- C. gettare i propri rifiuti negli appositi cassonetti condominiali rispettando le regole vigenti di smaltimento degli stessi.

In caso di inosservanza anche solamente di una delle precedenti attività di cui alle lettere A, B e C, è previsto un Costo Extra pari a euro 40,00 + I.V.A. che verrà trattenuto dal Deposito cauzionale (art. 5), il tutto entro e non oltre le ore 11.00. Qualora ciò non avvenisse, il CLIENTE LOCATARIO autorizza sin d'ora la SOCIETA' LOCATRICE a depositare in un magazzino tutto quanto di sua proprietà e si impegna per ciò a corrispondere una somma pari a € 30,00 + IVA giornaliera. Sarà poi cura del CLIENTE LOCATARIO richiedere di poter ritirare le cose di sua proprietà entro e non oltre 10 (dieci) giorni dall'avvenuto deposito. Trascorso tale termine nulla è più dovuto al CLIENTE LOCATARIO da parte della SOCIETA' LOCATRICE e gli eventuali beni di proprietà dello stesso, si riterranno abbandonati e la SOCIETA' LOCATRICE potrà quindi provvedere allo smaltimento degli stessi.

**Il CLIENTE LOCATARIO per l'avvento di cui sopra, rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa di risarcimento di qualunque natura nei confronti della SOCIETA' LOCATRICE.**

9.2. Il CLIENTE LOCATARIO di un'Unità immobiliare, si impegna a non permettere la permanenza continuativa nell'Unità immobiliare di un numero di persone superiore e/o diverse rispetto a quelle indicate nel Contratto di locazione. L'inadempimento di tale obbligazione determinerà l'applicazione, a favore della SOCIETA' LOCATRICE, di una penale pari al 30% del prezzo complessivo di utilizzo dell'Unità immobiliare per ogni persona eccedente e/o diversa da quelle dichiarate. Al momento del check



### **CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE**

in, o preventivamente via fax o email, il CLIENTE LOCATARIO, per ogni persona, minorenni e maggiorenne, che utilizzerà l'Unità immobiliare, dovrà mostrare i documenti di riconoscimento, in corso di validità (passaporto, carta d'identità, patente di guida, permesso di soggiorno per stranieri, ecc.) e consegnarne copia fotostatica alla SOCIETA' LOCATRICE o ad un suo incaricato. Il CLIENTE LOCATARIO dichiara espressamente che ogni persona convivente/dipendente sarà regolarmente presente sul territorio dello Stato italiano in quanto cittadino italiano o, in caso di cittadino straniero, in regola con le norme sulla pubblica sicurezza (eventuale visto o permesso di soggiorno) assumendone direttamente la responsabilità per ogni documentazione necessaria alla regolarità.

9.3. Il CLIENTE LOCATARIO si impegna ad utilizzare l'Unità immobiliare ed il balcone con cura, mantenendoli puliti ed in perfetto stato di conservazione, astenendosi da ogni atto che possa causare eventuali danni all'Unità immobiliare e/o alle sue pertinenze e/o alle sue strutture annesse e/o ai beni in essa contenuti. Il CLIENTE LOCATARIO è costituito custode dell'Unità immobiliare e ne risponderà in caso di deterioramento, anche se derivante da incendio, qualora non provi che sia avvenuto per cause non a lui imputabili. È vietato apportare modifiche di qualsiasi genere sia ai locali, sia agli impianti di gas, luce, acqua, TV e riscaldamento.

Per qualsiasi intervento di riparazione o sostituzione all'interno dell'Unità immobiliare, il CLIENTE LOCATARIO è obbligato a rivolgersi all'ufficio di Gestione della SOCIETA' LOCATRICE che provvederà al ripristino nel più breve tempo possibile, addebitando il costo al CLIENTE LOCATARIO. Sono altresì addebitati ai Clienti responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso dei locali e degli impianti di utilità comune, anche se provocati da propri familiari o da qualsiasi persona ammessa anche temporaneamente nell'Unità immobiliare utilizzata. Il CLIENTE LOCATARIO si impegna a svuotare il bidone che raccoglie l'acqua di scarico del condizionatore posto sul balcone.

9.4. Il CLIENTE LOCATARIO si impegna altresì ad utilizzare l'Unità immobiliare nel pieno rispetto del Regolamento di Condominio e delle regole del buon vicinato. È fatto divieto di utilizzare l'Unità immobiliare per atti illeciti o per prostituzione.

9.5. Ogni CLIENTE LOCATARIO si impegna, inoltre, a custodire con cura e riconsegnare le chiavi dell'Unità immobiliare in dotazione, secondo quanto concordato con la SOCIETA' LOCATRICE.

Il CLIENTE LOCATARIO si impegna, a non riprodurre e/o consegnare a terzi le chiavi dell'Unità immobiliare e/o a rivelare a terzi eventuali codici di accesso della stessa. La perdita delle chiavi o rottura della serratura comporta il risarcimento del costo di una nuova serratura e di 5 nuovi mazzi di chiavi pari ad Euro 250,00 + IVA da parte del CLIENTE LOCATARIO che ha causato il danno, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

9.6. Il CLIENTE LOCATARIO si impegna ad osservare, per tutto il periodo di utilizzo previsto nel Contratto di locazione, le ordinarie cautele e misure di sicurezza volte a prevenire l'ingresso di estranei nell'Unità immobiliare e la preservazione della stessa da eventi atmosferici. Resta inteso che in caso di inosservanza di tale obbligo, il CLIENTE LOCATARIO negligente, sarà responsabile degli eventuali danni causati all'Unità immobiliare e/o ai beni in esso contenuti.

#### **10. Divieti al CLIENTE LOCATARIO**

10.1. È fatto divieto al CLIENTE LOCATARIO di sublocazione, cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione d'uso, confermando che il presente Contratto di locazione ha per scopo il godimento transitorio come specificato nell'art. 1 in premessa.

10.2. È fatto divieto al CLIENTE LOCATARIO di occupare con materiali ed oggetti gli spazi comuni all'esterno dell'Unità immobiliare non riconducibili alla stessa. È fatto inoltre divieto di porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità locata salvo previa autorizzazione della SOCIETA' LOCATRICE. È inoltre vietato installare antenne radio o TV sui poggioli e sulle facciate del condominio.

#### **11. Accesso, verifiche ed ispezioni**

La SOCIETA' LOCATRICE potrà ispezionare o far ispezionare da persone di propria fiducia l'Unità immobiliare locata in qualsiasi momento, previo avviso telefonico e nel caso il CLIENTE LOCATARIO fosse irraggiungibile, precisando che eventuali anomalie e/o danni riscontrati all'Unità immobiliare od al mobilio verranno subito riparati dalla Gestione e saranno risarciti dal CLIENTE LOCATARIO entro e non oltre 10 giorni dal verificarsi dell'ispezione. Il CLIENTE LOCATARIO è inoltre obbligato a concedere l'accesso al locatore o da persone di propria fiducia in qualsiasi momento utilizzando il proprio mazzo di chiavi.

#### **12. Animali**

Salvo espressa autorizzazione scritta della SOCIETA' LOCATRICE, è fatto assoluto divieto di alloggiare animali di qualunque genere e specie all'interno dell'Unità immobiliare. La SOCIETA' LOCATRICE si riserva la facoltà di risolvere il Contratto di locazione e richiedere il risarcimento di eventuali danni qualora il CLIENTE LOCATARIO, contravvenendo a tale divieto, alloggiasse qualunque specie di animale arrecando disturbo ai vicini e/o danni a parti dell'arredamento dell'Unità immobiliare.

#### **13. Sospensione utenze**

La SOCIETA' LOCATRICE non sarà responsabile nei confronti del CLIENTE LOCATARIO per eventuali sospensioni e/o interruzioni e/o irregolarità dei servizi dovuti, delle forniture di energia elettrica, gas ed acqua sia a cause impreviste sia alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti o per cause indipendenti dalla sua volontà. La SOCIETA' LOCATRICE, nel caso di mancato pagamento del prezzo dovuto, pendenze o danni, è espressamente autorizzata a sospendere le forniture di energia elettrica e gas in qualsiasi momento.

#### **14. Clausola risolutiva espressa**

14.1. La SOCIETA' LOCATRICE avrà la facoltà di risolvere il Contratto di locazione in ogni momento mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi al CLIENTE LOCATARIO anche a mezzo fax al verificarsi di uno o più delle seguenti condizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile: i) violazione, da parte del CLIENTE LOCATARIO, del divieto di mutare la destinazione dell'Unità immobiliare e in caso di mancato pagamento da parte del CLIENTE LOCATARIO di tutti i corrispettivi nei termini e con le modalità pattuite all'interno della Contratto di locazione; ii) in caso di comportamenti contrari alla buona conduzione dell'Unità immobiliare (vedi art. 9) o di violazioni di una o più obbligazioni poste a suo carico sia dalle presenti Condizioni Generali che dal Contratto di locazione.

14.2. Al verificarsi delle ipotesi previste all'interno del precedente paragrafo 14.1., la SOCIETA' LOCATRICE avrà il diritto di trattenere, a titolo di penale, l'importo versato dal CLIENTE LOCATARIO come deposito cauzionale nella misura indicata nel Contratto di locazione, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

#### **15. Limitazione di responsabilità**

Resta inteso che l'importo degli eventuali danni risarcibili dalla SOCIETA' LOCATRICE al CLIENTE LOCATARIO in relazione al Contratto di locazione non sarà superiore alla somma effettivamente corrisposta dal CLIENTE LOCATARIO alla SOCIETA' LOCATRICE in relazione al Contratto di locazione stesso.

#### **16. Furti o danneggiamenti**

La SOCIETA' LOCATRICE non risponde, essendone espressamente esonerata, degli eventuali danni causati da esalazioni nocive, da rumori, furti, con o senza scasso, rotture o manomissioni, danneggiamenti di beni del CLIENTE LOCATARIO, delle altre persone che utilizzano l'Unità immobiliare o di terzi. La SOCIETA' LOCATRICE non risponde inoltre ai danni prodotti dalla neve, da umidità, da invasioni o infiltrazioni d'acqua.

Il CLIENTE LOCATARIO inoltre esonera espressamente la SOCIETA' LOCATRICE da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di coinquilini, di altri facenti parte del condominio o di terzi in genere.

#### **17. Spese e trattamento fiscale del Contratto di locazione**

17.1. La SOCIETA' LOCATRICE, ove previsto, dichiara che intende esercitare l'opzione per l'imposizione dell'imposta sul valore aggiunto.

17.2. Il CLIENTE LOCATARIO, per patto espresso, provvederà a proprie spese alla eventuale registrazione del Contratto di locazione nei termini stabiliti dalla Legge: Egli è il solo responsabile nei confronti dell'Agenzia delle Entrate del territorio, per la mancata o la ritardata registrazione. Le spese tutte, le tasse di registrazione per patto espresso sono a carico del CLIENTE LOCATARIO.

#### **18. Privacy**

Ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003 Codice di protezione in materia di dati personali, si autorizza il trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di tale decreto per adempimenti riguardanti il Contratto di locazione o, comunque, ad esso collegati.

#### **19. Rinvio a norme di legge e Foro competente**

Le presenti Condizioni Generali di Contratto nonché il Contratto di locazione, saranno disciplinati dalla legge italiana. Ogni controversia che dovesse insorgere tra il CLIENTE LOCATARIO e la SOCIETA' LOCATRICE in relazione al Contratto di locazione sarà di competenza esclusiva del Foro di Milano.

#### **20. Divieto di fumare o di fare uso di droghe**

In base alla "Legge 16.01.2003 art. 51 e successive modificazioni ed integrazioni", entrata in vigore il 10 gennaio 2005, si ricorda che nell'Unità immobiliare è vietato fumare, è possibile farlo solo sul balcone di proprietà, ma non nelle parti comuni condominiali, le quali sono soggette al divieto di fumo. SI STABILISCE PERTANTO CHE NEI CORRIDOI, VANI SCALA ED ASCENSORE È VIETATO FUMARE. È inoltre vietato l'uso di droghe di qualsiasi genere in quanto illegali.

I trasgressori saranno puniti in base alle sanzioni previste dalla Legge. La recidività verrà punita con la risoluzione immediata del Contratto di locazione di locazione, con le conseguenze che tale recessione comporta.