

ALL."A"

COMUNE DI SIURGUS DONIGALA PROVINCIA DI CAGLIARI

REPUBBLICA ITALIANA

Contratto di locazione degli alloggi a canone moderato

TRA

..... (cod. fisc.) con sede in, via nella persona del Dirigente nato a il, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato «locatore»

E

il Sig.,
cognome *nome*
nato a il,
comune o stato estero *Prov.*
cod. fisc., di seguito denominato «conduttore»

Il conseguente rapporto di locazione è regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di edilizia residenziale pubblica e dai manuali d'uso e ripartizione delle manutenzioni dell'immobile locato predisposte dal locatore proprietario e che si intende accettato e sottoscritto.

SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

1. (Assegnazione alloggio)

ALL."A"

1. loca al
Sig./Sig.ra che accetta,
ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi,
l'alloggio di edilizia residenziale pubblica, sito nel Comune di Siurgus
Donigala, via| | |
nome *n. civ. int.* *p.no*
di mq. , censito in catasto alla partita, Fog.,
Mapp., sub., *cat.*, e classe
rendita

2. Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della
consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la custodia
dell'alloggio.

3. L'eventuale autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
non è compresa/o fra le pertinenze e gli accessori e il suo godimento
verrà disciplinato da separato contratto.

2. (Durata della locazione)

1. Il presente contratto decorre a far data dal ed ha
durata di anni prorogabili. La proroga è esclusa nel caso
in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione
ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione.

2. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di
locazione dandone comunicazione al locatore con lettera
raccomandata (a.r.) almeno 90 giorni prima della data in cui il recesso
deve avere esecuzione.

ALL."A"

3. In caso di ritardo della consegna dell'alloggio è dovuta da parte del conduttore una penale pari a € oltre il canone di locazione e spese accessorie dovuti, nonché il risarcimento di eventuale ulteriori danni.

3. (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale)

1. Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare, obbligati in solido:

a) corrispondono il canone mensile di locazione inizialmente fissato in euro nonchè euro a titolo di quota preventiva annua per il rimborso degli oneri accessori di cui al successivo punto b). Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte del locatore in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi;

b) rimborsano al locatore nella misura fissata dal medesimo, in conformità allo Schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP che forma parte integrante del presente contratto, le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni e gli altri oneri sostenuti dal locatore ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali. Qualora intervengano variazioni nei costi di erogazione previsti per i suddetti servizi, il conduttore si obbliga a versare a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal locatore; il conduttore ha diritto di prendere visione dei

ALL."A"

documenti giustificativi di spesa;

c) accettano di uniformarsi al sistema di riscossione degli importi di cui alle lett. a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di ripetere eventuali conseguenti danni. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente (ex tasso ufficiale di sconto) su tutte le somme non corrisposte .

2. Ove la morosità superi i due mesi il locatore, previa messa in mora, perseguirà il conduttore o chi per esso per il mancato pagamento ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di inadempimento.

3. I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore, dandosi atto le parti che tali pagamenti non comportano tacita rinnovazione del contratto e saranno imputati rispettivamente nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, canone e, nell'ambito di questo, con priorità al rimborso delle spese reversibili di cui alla lett. b) del punto 1.

4. Il conduttore è tenuto a versare al locatore a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, nei termini e nelle modalità stabilite dal locatore, un deposito cauzionale pari a n° 3 (tre) mensilità del canone di locazione.

ALL."A"

5. Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore medesimo. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale né canone, né oneri accessori e né spese.

4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio)

1. L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto previsto all'art. 1, comma 2.

2. Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso convenuto. Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 c.c., meglio specificate nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni, che fa parte integrante del presente contratto. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore,

ALL."A"

quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. In mancanza di tale comunicazione il locatore è esonerato da responsabilità per i danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.

3. In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di persone e cose anche interposte.

4. Il conduttore che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dalle ore alle ore dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.

5. Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende, senza eccezione alcuna, abbandonato.

6. Il conduttore autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisorie a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.

7. Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia presso propri locali dei beni eventualmente esistenti, dopo aver redatto

ALL."A"

l'inventario per mezzo di un funzionario a ciò designato .

5. (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni)

1. Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di rivalersi «*pro quota*» su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

2. Il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni derivanti da vizi della cosa locata. Resta in ogni caso fermo il dovere del conduttore e del suo nucleo familiare di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso. Il conduttore esonera espressamente il locatore, anche agli effetti dell'art. 1585 c.c., da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

3. Nessuna miglioria, innovazione, modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in

ALL."A"

deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. È in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

4. Il locatore potrà eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c. Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il locatore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

6. (Garanzie)

Per la responsabilità per danni causati a terzi a carico del locatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del comune di Siurgus Donigala, il locatario è tenuto a stipulare polizza assicurativa con primaria compagnia per massimale adeguato all'entità del rischio; dovrà inoltre stipulare una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, furto e atti vandalici eventualmente arrecati alle strutture, con un massimale non inferiore ad €

ALL."A"

1.000.000,00, da consegnare in copia al comune prima di occupare l'alloggio.

7. (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili)

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale il conduttore è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal locatore.

2. Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo è fatto carico al conduttore di assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto medesimo, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal d.P.R. 412/93, come meglio specificato nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni.

3. È fatto divieto al conduttore di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con ogni tipo di combustibile (solido, liquido gassoso, ecc.) quali caldaie, fornelli, stufe, scaldabagni, scaldacqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del combustibile gassoso, purché gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge 6 dicembre 1971 n. 1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI 7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46. In tal caso il conduttore dovrà garantire la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai

ALL."A"

controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi, di cui al d.P.R. n. 412/93.

4. In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma 2 e del divieto di cui al comma 3 il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

8. (Subentro nel contratto, ampliamento del nucleo familiare e ospitalità temporanea)

1. Il subentro nel contratto, l'ampliamento del nucleo familiare e l'ospitalità temporanea sono disciplinati dalla legislazione vigente.

2. Qualora il conduttore immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario è obbligato a segnalare i relativi estremi anagrafici, ai sensi dell'art. 12 d.l. 21 marzo 1978 n. 59.

9. (Spese)

1. Sono a totale carico del conduttore le spese, imposte di bollo e le tasse di stipulazione del presente contratto, fatta eccezione per l'imposta di registro iniziale, di rinnovo e di proroga da corrispondersi, secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

10. (Patti finali)

1. Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione e nelle ipotesi previste dal manuale d'uso al punto 2 lett. c), d), e j).

ALL."A"

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

3. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nell'alloggio locatogli.

4. Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Cagliari.

5. Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel manuale. d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni nei fabbricati ERP.

6. Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente per sé e per i componenti del nucleo familiare al trattamento dei dati personali, inclusi quelli «sensibili» di cui agli artt. 4 e 20 del citato d.lgs., da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE IL DIRIGENTE

ALTRI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE

ALL."A"

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Durata della locazione), 3 (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale), 4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio), 5 (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni), 6 (Garanzie), 7 (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili), 9 (Spese), e 10 (Patti finali).

IL CONDUTTORE