

COMUNE DI CASTEL RITALDI
Provincia di Perugia

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998 n.
431

Il Comune di Castel Ritaldi con Sede in Castel Ritaldi Via Martiri della Resistenza n. 1 , C.F. 0048251 054 2 , in qualità di locatore , nella persona del Responsabile dell'Area Economico Finanziaria Sig. Piero Ugolini nato a Castel Ritaldi il 08/10/1957 , C.F. GLN PRI 57R08 C252L, di seguito denominato anche locatore

PREMESSO :

- ❖ che con Delibera n.
- ❖ che con Determina n.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. _____ di seguito denominato/a "conduttore" _____ **identificato/a** _____ **mediante**

che accetta, per sé e suoi familiari, l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Castel Ritaldi. , Piano _____, Int. _____ composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno).

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio n., Part. sub.

La presente locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di cinque anni dal..... sino al

Alla scadenza del periodo ciascuna delle parti ha 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 sei mesi prima della scadenza.

2) RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi almeno sei mesi prima.

3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è, in generale, riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi. In particolare , il diritto al subentro è riconosciuto a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

sopravvenienza di figli ;

matrimonio;

accoglienza nell'abitazione di ascendenti o affini in linea ascendente ;

affidamento stabilito con provvedimento giudiziario ;
stabile convivenza purché riconosciuta .

Per stabile convivenza, anche ai fini della modifica del nucleo assegnatario, si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale . La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune al momento della assegnazione originaria o successivamente nel momento in cui si determina attestando l'avvenuta iscrizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi ove necessario.

In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e ancora conviventi al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti di assegnazione originariamente prefissati.

Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti e i discendenti in linea retta, non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, rientrati nel nucleo familiare , se il rientro è documentato per assistenza all'assegnatario o a un componente familiare, di età ultrasettantacinquenne o con disabilità riconosciuta pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto, ovvero sia dovuto a separazione coniugale o a cessazione di convivenza more uxorio documentate. Il diritto al subentro non comporta comunque voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

4) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata incluse le relative pertinenze , pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il contratto, il Conduttore rilascia al Locatore un deposito cauzionale, fruttifero di interessi legali, pari a tre mensilità anticipate per l'importo di €.... (XXX/00). Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione entro 48 ore dalla riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

6) CANONE DI LOCAZIONE – Il canone annuo di locazione, determinato in base ai criteri stabiliti dall'accordo locale convenuto e stipulato tra le parti sindacali di proprietari ed inquilini in data 7 maggio 2018 , è convenuto in € annui, pari ad € al metro quadrato per anno.

Il canone così stabilito deve essere corrisposto in rate mensili dell'importo di €..... entro il giorno 5 di ogni mese mediante addebito bancario con disposizione permanente sul conto corrente del locatario o in alternativa presso la Tesoreria Comunale , salvo diverso metodo di riscossione che il Comune di Castel Ritaldi si riserva di stabilire unilateralmente in qualsiasi momento della durata del presente contratto.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'alloggio e delle pertinenze, le utenze e le spese per la gestione e l'utilizzo dei servizi e degli spazi comuni.

7) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - 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 pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione o anche delle spese accessorie, comporta la costituzione in mora del conduttore senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del presente contratto a danno e spese del conduttore medesimo .

8) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - Il Comune si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno e previo preavviso, ad ispezioni negli immobili locati per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e sull'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

9) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato l'alloggio locatogli e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto alla data risultante dall'apposito verbale, costituendosi da quel momento custode dell'immobile. Si impegna, altresì, a rispettare e far rispettare da propri familiari o domestici le norme del regolamento dello stabile che il Locatore si impegna a consegnare al momento della stipula del contratto. Si impegna inoltre ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11) **CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa, quando il conduttore:

- a) non paghi il canone pattuito secondo quanto disposto dal precedente articolo 6 o sia, per qualsiasi altra causa, debitore moroso nei confronti del Comune di Castel Ritaldi ;
- b) si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto;
- c) ospiti nell'alloggio persone non autorizzate;
- d) apporti modifiche non autorizzate ai locali o agli impianti ritenute rilevanti dal locatore ai fini del corretto uso dell'alloggio.
- e) perda il requisito di cui all'art. 3 lett A2) del bando di concorso, relativo all'impossidenza di altra abitazione adeguata.
- f) non provveda entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data di stipula del presente contratto alla costituzione del nuovo nucleo familiare qualora tale

requisito sia stato dichiarato da parte del conduttore richiedente nella domanda originaria di partecipazione al Bando di assegnazione.

In caso di risoluzione del contratto, il conduttore dovrà riconsegnare l'alloggio e le pertinenze entro tre mesi dalla data della risoluzione.

12) ONERI DI REGISTRAZIONE E DISCIPLINA FISCALE – Le spese di bollo per il presente contratto sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, ripetendo dal conduttore la quota di sua spettanza pari alla metà.

Al presente contratto è applicata la disciplina di esenzione I.V.A. prevista dall'art. 10 comma 1 n. 8) del D.p.r. n. 633/72 e s.m.

E' applicabile la imposta di registro nella misura e modalità previsti dal D.p.r. n. 131/86 e s.m.

13) DOMICILIO DEL CONDUTTORE – A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio all'indirizzo dell'alloggio a lui locato anche nel caso in cui egli non lo occupi più o comunque non lo detenga.

14) TRATTAMENTO DATI PERSONALI – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

15) RINVIO A NORME VIGENTI ED ALTRE DISPOSIZIONI - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per la gestione e conduzione degli immobili in locazione e per il quale il conduttore dichiara, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, di averne preso integrale visione e di accettarne ogni prescrizione.

16) CONTROVERSIE. Per ogni controversia dipendente o inerente il presente contratto, è competente l'Autorità Giudiziaria di Spoleto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Castel Ritaldi li,

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli tutti.

Il locatore _____

Il conduttore _____