

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO "CASA RICCIUTI"

L'anno 2016 il giorno del mese di in Fontecchio nella casa comunale in via Contrada Murata n. 10, avanti a me, dott. Gaetano Pietropaolo, Segretario Comunale del Comune di Fontecchio, senza l'assistenza di testimoni, avendovi le parti stesse espressamente rinunciato, si è proceduto alla stipula della seguente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge,

Tra

Il Comune di Fontecchio con sede in via Contrada Murata n. 10, codice fiscale 00189210669 – legalmente rappresentato per questo atto dal Responsabile del Servizio Tecnico Ing. Salvatore Cifani, di seguito denominato locatore,

e

Il Signor _____, nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. _____, C.F. _____, di seguito conduttore;

premessato che

– il locatore è proprietario dell'immobile, adibito a civile abitazione, sito a Fontecchio in Via Del Rio n. 21, della superficie complessiva di mq 100 circa, identificato catastalmente al foglio 5 particella 553 primo piano, con pertinenza un negozio situato al piano terra di circa 20 mq;

– con deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 01.08.2016 si è deciso di concedere in locazione il suddetto immobile;

-che in data il Responsabile dell'Area Tecnica pubblicava sul sito del Comune un avviso pubblico per la manifestazione di interesse per l'assegnazione in locazione del bene comunale in via Del Rio n. 21 (ncu foglio 5 n. 553);

- che in data si provvedeva all'apertura delle offerte pervenute ed all'aggiudicazione del bene in locazione al Sig.;

le parti convengono quanto segue:

1) Oggetto del contratto.

Il conduttore si impegna ad assumere in locazione l'unità immobiliare sita in Via Del Rio al numero 21, comune di Fontecchio , provincia di L'Aquila, di mq 100 al primo piano più pertinenza sita al piano terra di mq. 20. L'immobile si compone di cucina, soggiorno, bagno, due camere e di una pertinenza al piano terra che può essere adibita a deposito o negozio, foglio catastale 5 particella 553.

Il locatore si impegna a far pienamente godere al conduttore l'immobile oggetto di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso dei requisiti amministrativi e di legge.

Contestualmente alla stipula il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi. Parallelamente, al termine del contratto, il conduttore si impegna a restituire l'immobile nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

L'immobile non è ammobiliato e necessita di tinteggiatura. La tinteggiatura è posta a carico del locatario che non sarà tenuto a ritinteggiare l'appartamento al momento del rilascio.

2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione della locatrice, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso.

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Durata, tacito rinnovo e sospensione.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (dal _____ al _____) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4. Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo che tengano necessariamente conto dei canoni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è agibile ma inserito in un aggregato edilizio per il recupero degli edifici colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, di futura realizzazione. Nel caso in cui si rendesse necessario lo sgombero per la realizzazione dei lavori, al locatario, se disponibile, potrà essere assegnato un modulo abitativo provvisorio in uno dei villaggi MAP del Comune di Fontecchio, secondo le regole ed alle condizioni previste per gli assegnatari per esigenze alloggiative post-sisma che alla data del 6 aprile 2009 erano in condizioni di locazione e quindi applicando le tariffe previste dal regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 29/06/2016, consultabile sul sito internet del Comune di Fontecchio nella sezione Amministrazione trasparente – atti generali. Durante il periodo dell'eventuale sgombero, il contratto di locazione sarà sospeso e ricomincerà a decorrere dalla data di rientro nell'immobile.

4) Canone di locazione e inadempimento del conduttore.

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 2.664,00 da versarsi rispettivamente in canoni mensili di euro 222,00. Il versamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo versamento sul conto corrente postale intestato al Comune di Fontecchio – Servizio Tesoreria c/c n. 12214672 causale "locazione casa ricciuti" entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione.

Annualmente l'importo corrispondente al canone annuale e ai canoni periodici mensili sono sottoposti a revisione sulla base della rivalutazione ISTAT nella misura del 75%. La locatrice si impegna a comunicare tempestivamente al conduttore i singoli adeguamenti.

6) Oneri accessori.

Il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione (utenze, imposte che per legge sono a carico del locatario ecc.) e all'ordinaria manutenzione dell'immobile.

7) Cauzione.

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa alla locatrice l'importo di euro 666,00 pari a tre mensilità del canone di locazione pattuito. Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

8) Recesso anticipato delle parti.

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e locatrice fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 L. 392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998 (recesso per gravi motivi).

9) Divieto espresso di sublocazione.

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione.

10) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente, il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore. Lo stesso si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

11) Attestazione della prestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

12) Modifica delle clausole contrattuali.

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti della clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

13) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, diritti di segreteria, imposta annuale di registro spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico del conduttore.

14) Elezione di domicilio.

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- Il locatore presso la casa comunale del Comune di Fontecchio in via Contrada Murata n. 10;
- Il conduttore presso _____ .

15) Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 3) Durata e tacito rinnovo; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Oneri accessori; 7) Cauzione; 9) Divieto di sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 13) Spese di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il conduttore

Il locatore